

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de l'égalité des territoires et du  
logement

Direction générale de l'aménagement, du  
logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des  
paysages

Sous Direction de l'aménagement durable

Bureau de la fiscalité de l'aménagement durable

**Circulaire du 18 juin 2013**  
**relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement**

NOR : ETLL1309352C

(Texte non paru au journal officiel)

La ministre de l'égalité des territoires et du logement

à

Pour exécution :

Préfets de région

- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (Ile-de-France)
- Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Préfets de département

- Direction départementale des territoires
- Direction départementale des territoires et de la mer

Pour information :

SG (SPES et DAJ)

**Résumé :** *L'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a créé la taxe d'aménagement qui remplace, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, l'ensemble des taxes et certaines participations d'urbanisme existantes.*

*La même loi a créé un versement pour sous-densité dû, sous réserve de son institution préalable par les collectivités compétentes, lorsque les projets de construction n'atteignent pas le minimum de densité prescrite dans les secteurs concernés des zones U ou AU des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme. Il a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain et d'inciter à une utilisation économe de l'espace.*

*Un décret en Conseil d'Etat pris pour l'application des articles L. 331-7 et L. 331-41 du code de l'urbanisme, définit successivement les conditions d'exonération, d'une part, des constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, d'autre part, des constructions et aménagements réalisés dans les opérations d'intérêt national et dans les zones d'aménagement concerté.*

*En complément, un décret simple comporte les dispositions réglementaires de nature fiscale nécessaires à l'entrée en vigueur de ces taxes, autres que celles figurant par ailleurs dans le décret en Conseil d'Etat précité.*

*La présente circulaire suit le plan du nouveau chapitre du code de l'urbanisme intitulé « fiscalité de l'aménagement ».*

Catégorie : directive adressée par la ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles	Domaine Budget, fiscalité Transport, équipement, logement, tourisme, mer		
Mots clés liste fermée Collectivités Territoriales_Aménagement Logement_Construction_Urbanisme	Mots clés libres Taxe aménagement – Versement pour sous-densité Fiscalité collectivités territoriales		
Texte (s) de référence : Article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010			
Circulaire(s) abrogée(s) : Néant			
Date de mise en application : 1 <sup>er</sup> mars 2012			
Pièces annexes Annexe 1 : Fusion de communes ou d'EPCI Annexe 2 : Note technique sur le projet urbain partenarial et modèle de convention Annexe 3 : Bilan des recettes et des emplois de la part départementale de la taxe d'aménagement affectée aux espaces naturels sensibles Annexe 4 : Procédure à suivre en cas de non-réponse à la demande de renseignements Annexe 5 : Procédure à suivre en cas de demande de justificatifs Annexe 6 : Les différentes procédures après un procès verbal d'infraction Annexe 7 : La demande en remise gracieuse Annexe 8 : Versement pour sous-densité et lotissement Annexe 9 : Versement pour sous-densité - Procédure en cas de contestation de la valeur déclarée par le pétitionnaire Annexe 10 : Permis modificatifs et taxation : situation en taxe locale d'équipement (TLE) ou en taxe d'aménagement (TA) Annexe 11 : Cas des transferts - TLE/TA			
N° d'homologation Cerfa : NEANT			
Publication	<input checked="" type="checkbox"/> BO	<input checked="" type="checkbox"/> Site circulaires.gouv.fr	<input type="checkbox"/> Non publiée

## Sommaire

1 – TAXE D’AMENAGEMENT (TA).....	7
1.1. – GENERALITES.....	7
1.2. – CHAMP D’APPLICATION, INSTAURATION ET FAITS GENERATEURS.....	8
1.2.1. – Champs d’application.....	8
1.2.2. – Instauration.....	9
1.2.2.1. – Instauration de la part communale ou intercommunale.....	9
1.2.2.2. – Affectation de la part communale ou intercommunale.....	12
1.2.2.3. – Instauration de la part départementale.....	12
1.2.2.4. – Affectation de la part départementale.....	13
1.2.2.5. – Instauration de la part régionale.....	13
1.2.2.6. – Affectation de la part régionale.....	13
1.2.2.7. – Transmission et publication.....	13
1.2.3. – Faits générateurs.....	13
1.3. – EXONERATIONS.....	14
1.3.1. – Exonération de la part communale ou intercommunale.....	14
1.3.1.1. – Exonération des constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique dont la liste est fixée par l’article R.* 331-4.....	14
1.3.1.2. – Exonération des constructions de locaux d'habitation et d'hébergement (PLAI et LLTS).....	18
1.3.1.3. – Exonération dans les exploitations et coopératives agricoles.....	19
1.3.1.4. – Exonération des constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national (OIN).....	19
1.3.1.5. – Exonération des constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).....	21
1.3.1.6. – Exonération des constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial (PUP).....	21
1.3.1.7. – Exonération des aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers.....	22
1.3.1.8. – Exonération pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli ou pour la reconstruction de locaux sinistrés.....	23
1.3.1.9. – Exonération des constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.....	23
1.3.2. – Exonération des parts départementales et régionales.....	24
1.3.3. – Exonérations facultatives.....	24
1.3.3.1. – Exonération des locaux d'habitation et d'hébergement aidés (logements et hébergements sociaux).....	24
1.3.3.2. – Exonération des surfaces des locaux à usage d'habitation principale bénéficiant d'un PTZ+.....	25
1.3.3.3. – Exonération des locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code.....	26
1.3.3.4. – Exonération des commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés.....	27
1.3.3.5. – Exonération des immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.....	27
1.3.3.6. – Exonération des surfaces à usage de stationnement, annexes aux locaux mentionnés au § 1.3.3.1.....	27
1.3.3.7. – Exonération des surfaces à usage de stationnement, annexes aux immeubles autres que d’habitations individuelles.....	27

1.4. – BASES D’IMPOSITION.....	28
1.4.1. – Assiette de la taxe d'aménagement.....	28
1.4.1.1. – Valeurs par mètre carré de la surface taxable de la construction.....	28
1.4.1.2. – Surface de plancher taxable de la construction.....	28
1.4.1.3. – Valeur d’assiette des aménagements et installations.....	29
1.4.2. – Abattement.....	31
1.4.2.1. – Locaux d'habitation et d'hébergement aidés (logements et hébergements sociaux).....	31
1.4.2.2. – Cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale.....	32
Cas des constructions déjà existantes sur une unité foncière : modalités de calcul.....	32
1.4.2.3. – Locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.....	34
1.4.2.4. – Principes de taxation pour les locaux mixtes.....	35
1.4.3. – Tableau récapitulatif sur le stationnement.....	35
1.5. – TAUX D’IMPOSITION.....	36
1.5.1. – Part communale ou intercommunale de la taxe d’aménagement.....	36
1.5.1.1. – Détermination des taux de droit commun (1% à 5%) et sectorisation.....	36
1.5.1.2. – Détermination des taux majorés (compris entre plus de 5% et 20%) et sectorisation.....	37
Conséquences des délibérations fixant un taux de part communale ou intercommunale supérieur à 5%.....	38
1.5.1.4. – Zones d’aménagement concerté (ZAC).....	41
1.5.2. – Détermination du taux de la part départementale de la taxe d’aménagement.....	42
1.5.3. – Détermination du taux de la part régionale de la taxe d’aménagement.....	43
1.6. – ETABLISSEMENT DE LA TAXE, CONTRÔLE ET SANCTIONS.....	43
1.6.1. – Agents compétents pour asseoir et liquider la taxe d’aménagement.....	43
1.6.2. – Renseignements à fournir par les demandeurs d’autorisation.....	44
1.6.2.1. – Conditions de la complétude des dossiers.....	44
1.6.2.2. – Instruction du « dossier fiscal ».....	45
« Complétude » de la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions.....	45
1.6.2.3. – Pièces à produire et justificatifs.....	46
1.6.3. – Renseignements à fournir par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département.....	47
1.6.4. – Valeur forfaitaire d’assiette et taux à retenir pour la liquidation.....	47
1.6.5. – Information du contribuable et de la collectivité territoriale.....	48
1.7. – CONTROLES ET SANCTIONS.....	48
1.7.1. – Droit de reprise.....	48
1.7.1.1. – Droit de reprise de droit commun.....	48
1.7.1.2. – Droit de reprise en cas d’infraction.....	49
1.7.1.3. – Interruption de la prescription.....	49
1.7.2. – Procédure de rectification contradictoire.....	49
1.7.2.1. – Demande de justificatifs.....	49
1.7.2.2. – Procédure en cas de construction en infraction à l’autorisation : la procédure de rectification contradictoire.....	49
1.7.2.3. – Procédure en cas de construction sans autorisation ou assimilée sans autorisation : la taxation d’office.....	50
1.7.3. – Sanctions administratives.....	50
1.7.4. – Agents compétents pour la mise en œuvre des procédures de contrôle et de sanctions.....	50

1.8. – EMISSION DES TITRES ET RECOUVREMENT DE LA TAXE.....	50
1.8.1. – Emission des titres de perception.....	50
1.8.1.1. – Cadre général de la taxe d'aménagement.....	50
1.8.1.2. – En cas de modification à l'initiative du demandeur.....	51
1.8.1.3. – En cas d'application de la pénalité prévue à l'article L. 331-23.....	51
1.8.2. – Solidarité.....	51
1.8.3. – Transfert de l'autorisation de construire ou d'aménager.....	51
1.8.4. – Exigibilité, recouvrement, privilège et prescription de l'action en recouvrement.....	52
1.8.5. – Remise gracieuse du principal.....	52
1.8.6. – Annulation ou remise gracieuse de la pénalité prévue à l'article L. 331-23.....	53
1.9. – RECOURS.....	54
1.9.1. – CONTENTIEUX DE LA TAXE (ASSIETTE).....	54
1.9.1.1. – Cas de décharge, réduction et restitution de la taxe.....	54
Cas des constructions inachevées.....	55
Cas des constructions achevées dont le permis est annulé par décision de justice.....	55
1.9.1.2. – Délais et procédures de réclamation.....	55
1.9.1.3. – Décision prise d'office.....	57
1.9.2. – CONTENTIEUX DES ACTES DE POURSUITE (RECOUVREMENT).....	57
1.10. – VERSEMENT AUX COLLECTIVITES.....	58
1.10.1. – Reversement de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité aux collectivités territoriales.....	58
1.10.2. – Eléments fiscaux à communiquer annuellement aux collectivités territoriales.....	58
2 – VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE (VSD).....	59
2.1. – GENERALITES.....	59
2.2. – ETABLISSEMENT DU SEUIL MINIMAL DE DENSITE (SMD) ET DU VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE.....	59
2.2.1. – Définition et calcul de la densité d'une construction.....	59
2.2.1.1. – Détermination de la surface de plancher.....	59
2.2.1.2. – Détermination de l'unité foncière.....	59
2.2.1.3. – Détermination du calcul en cas de construction existante.....	60
2.2.1.4. – Détermination du calcul dans certains cas particuliers.....	60
2.2.2. – Instauration et détermination du seuil minimal de densité (articles L. 331-36 et L. 331-37).....	60
2.2.2.1. – Instauration.....	60
2.2.2.2. – Modalités de détermination du seuil minimal de densité.....	61
2.3. – DETERMINATION DU VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE.....	62
2.3.1. – Fait générateur.....	62
2.3.2. – Calcul du versement pour sous-densité.....	62
Cas particuliers.....	63
2.4. – DETERMINATION DE LA VALEUR DU TERRAIN.....	64
2.4.1. – Obligation de déclaration de la valeur du terrain.....	64
2.4.2. – Contestation par l'administration de la valeur déclarée.....	64
2.5. – PROCEDURE DE RESCRIT.....	65
2.5.1. – Demande et champ d'application de la procédure de rescrit.....	65
2.5.1.1. – Présentation de la demande et procédure.....	65
2.5.1.2. – Champ d'application de la demande de rescrit.....	66
2.5.1.3. – Evaluation de la constructibilité du terrain en cas d'absence de COS.....	67
2.5.2. – Les suites du rescrit.....	68
2.6. – EXCLUSIONS ET EXONERATIONS.....	69
2.7. – ETABLISSEMENT ET RECOUVREMENT.....	69
2.8. – CONTROLE ET RECOURS.....	69

2.9. – AFFECTATION DU VERSEMENT.....	70
2.10. – VERSEMENT AUX COLLECTIVITES.....	70
3. – LE FINANCEMENT DE L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE.....	70
3.1. – PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA RAP 2012 (autorisations d'urbanisme).....	70
3.2. – LIQUIDATION ET RECOUVREMENT.....	71
3.3. – MISE EN APPLICATION ETALEE DANS LE TEMPS.....	71
4. – CERTIFICAT D'URBANISME (CU), PERMIS et TAXE D'AMENAGEMENT.....	72
5. – MESURES TRANSITOIRES.....	72
5.1. – ENTREE EN VIGUEUR.....	72
5.2. – CERTIFICATS D'URBANISME.....	73
5.3. – PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE).....	73
5.4. – AUTRES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME.....	74
ANNEXES.....	76
ANNEXE 1.....	77
Création d'une commune nouvelle.....	77
Création ex nihilo d'un nouvel EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme et de taxe d'aménagement.....	78
Fusion d'EPCI et rattachement de communes à un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme et taxe d'aménagement.....	79
ANNEXE 2.....	80
Le Projet Urbain Partenarial (PUP) : une méthode de financement contractualisée.....	80
ANNEXE 3.....	92
Bilan des recettes et des emplois de la part départementale de la taxe d'aménagement (TA) affectée aux espaces naturels sensibles (ENS) .....	92
ANNEXE 4.....	93
Procédure à suivre en cas de non-réponse à la demande de renseignements.....	93
ANNEXE 5.....	94
Procédure à suivre en cas de demande de justificatifs.....	94
ANNEXE 6.....	95
Les différentes procédures après un procès verbal.....	95
Procédure en cas d'infraction au permis : la procédure de rectification contradictoire.....	95
Procédure en cas de construction sans autorisation : la taxation d'office.....	95
ANNEXE 7.....	96
La demande en remise gracieuse (article L. 331-28).....	96
ANNEXE 8.....	97
VSD (SMD) et lotissement.....	97
ANNEXE 9.....	98
VSD - Procédure en cas de contestation de la valeur déclarée par le pétitionnaire .....	98
ANNEXE 10.....	99
Permis initiaux délivrés avant le 1er mars 2012 et Permis modificatifs délivrés après le 1er mars 2012 et taxation.....	99
ANNEXE 11.....	104
Les transferts après le 1er mars 2012 des permis délivrés avant le 1er mars 2012.....	104
Transferts totaux.....	104
Transferts partiels.....	104



## **1 – TAXE D'AMENAGEMENT (TA)**

### **1.1. – GENERALITES**

L'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 qui crée la taxe d'aménagement vise à adapter la fiscalité de l'urbanisme aux nouveaux enjeux de l'aménagement durable et à en simplifier l'application. Elle est intégrée au code de l'urbanisme dans ses articles L. 331-1 et suivants et R. 331-1 et suivants.

La taxe d'aménagement se substitue à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 à la taxe locale d'équipement (TLE) et aux taxes annexes (taxe complémentaire à la TLE (TC/TLE), taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), taxe départementale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD/CAUE). La taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie est abrogée.

La taxe d'aménagement est ventilée en plusieurs parts, locale (communale ou intercommunale), départementale et régionale (pour la seule région d'Ile-de-France). La part locale relève de la compétence des EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme (PLU) si les communes ont donné leur accord à la majorité qualifiée du code général des collectivités territoriales. Cette part locale a pour objet le financement des équipements publics induits par le développement de l'urbanisation.

La taxe d'aménagement est assise sur la surface intérieure des constructions et non plus sur leur surface hors œuvre nette afin de ne pas pénaliser la mise en œuvre de dispositifs d'isolation. Par ailleurs, la définition de la base d'imposition de la taxe est simplifiée. Les neuf catégories d'assiette de constructions de l'ancien régime de la TLE sont supprimées (ex- article 1585 D-I du code général des impôts) et remplacées par une valeur forfaitaire au mètre carré des constructions, valeur réactualisée chaque année. La base imposable peut être réduite par application, soit des mesures d'exonération dont la liste varie selon qu'il s'agit de la part communale ou des parts départementale et régionale (articles L. 331-7 et L. 331-8 du code de l'urbanisme), soit des abattements qui peuvent être accordés par les assemblées délibérantes.

Enfin, afin de mieux accompagner leur politique d'urbanisation, les collectivités territoriales peuvent désormais procéder à une différenciation géographique des taux permettant de mieux répartir entre les constructions le coût des équipements publics.

En matière de participations sectorielles, les communes et les EPCI compétents peuvent toujours renoncer à leur part de taxe d'aménagement dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou en signant une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3. La procédure de financement en programme d'aménagement d'ensemble (PAE) est abrogée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012. Les PAE approuvés avant le 1<sup>er</sup> mars 2012 demeurent applicables jusqu'à ce que le conseil municipal décide de clore leur programme d'équipements publics.

En matière de participations ponctuelles, la cession gratuite de terrain ayant été abrogée à compter de la publication de sa déclaration d'inconstitutionnalité le 23 septembre 2010, la loi du 29 décembre 2010 programme la suppression de la plupart des autres participations additionnelles. Il s'agit de : la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) mentionnée à l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme, exigible sous certaines conditions lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations de création de places de stationnement résultant du document d'urbanisme (plan d'occupation des sols (POS), plan local d'urbanisme (PLU), plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)); la participation pour

voirie et réseaux (PVR) instituée par l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme en vue de faire participer les propriétaires fonciers au financement des équipements d'infrastructure desservant leurs terrains ; la participation des riverains de voies nouvelles, applicable aux départements de l'Alsace et de la Moselle.

Cette suppression interviendra à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012, date d'entrée en vigueur de la nouvelle taxe, dans les secteurs où les assemblées délibérantes compétentes auront décidé d'appliquer les taux majorés prévus par l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme (taux supérieurs à 5%). En dehors de cette hypothèse, la suppression générale de ces participations sera effective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Quant à la participation pour raccordement à l'égout (PRE), elle est remplacée par la participation pour assainissement collectif (PAC) à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012. La participation pour assainissement collectif (PAC) n'est plus mentionnée dans les participations d'urbanisme de l'article L. 331-6-1-2<sup>o</sup> du code de l'urbanisme puisqu'elle n'a plus pour fait générateur la délivrance de l'autorisation de construire mais le raccordement au réseau public d'assainissement (article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012).

En dehors des équipements propres qui restent à la charge des constructeurs et aménageurs, n'est finalement maintenue que le régime de la participation au financement d'équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme), pour permettre l'implantation de locaux ou installations à caractère commercial, industriel, agricole ou artisanal. Cette participation est adaptée au financement d'équipements publics exceptionnellement rendus nécessaires par l'implantation des activités économiques.

## **1.2. – CHAMP D'APPLICATION, INSTAURATION ET FAITS GENERATEURS**

### **1.2.1. – Champs d'application**

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature, soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme, donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement.

Doivent être regardés comme travaux de reconstruction, non seulement la reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment suite à une démolition ou une destruction mais aussi les travaux ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre des locaux existants ou des travaux d'aménagement interne qui, par leur importance équivalent à une reconstruction. Si la reconstruction, dans un bâtiment existant, s'accompagne de création de nouvelles surfaces de plancher, les nouvelles surfaces sont taxées<sup>1</sup>. Par contre, des travaux qui affectent le gros œuvre peuvent être qualifiés de reconstruction sans générer de création de nouvelles surfaces. Dans ce cas, il n'y aura pas de taxation.

Sont assimilés à des travaux de construction imposables à la taxe d'aménagement, les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire ayant pour effet de créer de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante ou lors d'un changement de destination de locaux agricoles précédemment exonérés.

---

<sup>1</sup> La reconstruction de planchers détruits ou la substitution d'un plancher à un autre plancher doivent être regardées comme des travaux de reconstruction engendrant de nouvelles surfaces.



En revanche, par mesure de simplification, les changements de destination de surfaces autorisées antérieurement au 1<sup>er</sup> mars 2012 et constitutives de surface hors œuvre brute (SHOB), en une autre destination, n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe d'aménagement (ex. : garages, combles et sous-sols non aménageables). Il en est de même des locaux anciennement agricoles, accessoires de l'habitation au sens de l'article R. 421-17 b). Ces surfaces doivent être dorénavant considérées comme déjà existantes et ne peuvent donc être taxées.

L'agrandissement d'une construction est une extension physique, que ce soit par adjonction ou par surélévation.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations de construire ou d'aménager, qu'elles soient expresses ou tacites, les bénéficiaires des décisions de non-opposition ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

En cas de transfert total ou partiel de permis de construire, le bénéficiaire de ce transfert devient le redevable des taxes pour la partie transférée du permis de construire conformément aux dispositions de l'article L. 331-26.

Les lotisseurs peuvent être soumis à la taxe d'aménagement s'ils construisent au sein de leur lotissement ou s'ils créent, par exemple, des emplacements de stationnement identifiés hors voirie (quel que soit son régime), c'est-à-dire non situés sur la chaussée.

### **1.2.2. – Instauration**

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement. La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

#### **1.2.2.1. – Instauration de la part communale ou intercommunale**

a) La part communale de la taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (ou couvertes par un plan local d'urbanisme intercommunal) ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa de l'article L. 331-2.

Cette taxe est instituée de plein droit à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de l'approbation du plan local d'urbanisme si les formalités d'affichage et de publication prévues à l'article R.\*123-25 sont exécutées avant le 30 novembre de l'année d'approbation et, dans le cas contraire, à compter du 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année qui suit cette approbation.

Lorsqu'un PLU est approuvé en cours d'année, la TA entre automatiquement en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante au taux minimal de 1% sauf si le conseil municipal délibère pour choisir un autre taux unique ou pour sectoriser les taux avant le 30 novembre de l'année d'approbation du PLU. La renonciation du conseil municipal à percevoir la TA doit également intervenir avant cette date.

Lorsqu'une commune où la taxe d'aménagement est en vigueur, approuve son PLU en cours d'année, le ou les taux délibéré(s) ainsi que les exonérations facultatives continuent de

s'appliquer. Si elle souhaite procéder à des modifications, elle devra délibérer avant le 30 novembre pour une application de celles-ci au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

La compétence en matière d'instauration et de perception de la taxe d'aménagement est définitivement acquise, même en cas d'annulation partielle ou totale d'un PLU ayant pour effet de réintroduire le règlement national d'urbanisme (RNU) sur tout ou partie du territoire communal.

b) La part communale de la taxe d'aménagement est instituée par délibération du conseil municipal dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols.

L'article R. 331-2 précise que les communes couvertes par un POS partiel sont considérées comme n'ayant pas de document d'urbanisme.

c) La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa de l'article L. 331-2.

d) Dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée par délibération de l'organe délibérant en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales<sup>2</sup>. En l'absence d'accord à la majorité qualifiée, les communes peuvent délibérer individuellement.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le délai de 3 ans ne vaut que pour une instauration<sup>3</sup> ou une renonciation expressément délibérée. A l'issue de ces trois années, si aucune décision contraire n'est intervenue, ces délibérations sont reconduites automatiquement d'année en année. Toutefois, une commune soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) ayant délibéré pour renoncer à la TA alors que la loi ne l'y obligeait pas, n'est pas tenue d'attendre le délai de trois ans pour instaurer la taxe puisque sa délibération est inopérante.

La taxe d'aménagement est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, y compris sur le territoire des communes n'ayant pas donné leur accord.

Un EPCI peut disposer de la compétence PLU indépendamment du fait que les communes disposent ou non d'un document d'urbanisme.

Les communes peuvent déléguer leur compétence TA à l'EPCI compétent en matière de PLU à tout moment. Dans ce cas, la délibération de l'EPCI instaurant la taxe doit être prise avant le 30 novembre, pour être effective au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, pour une durée de 3 ans,

<sup>2</sup> Deux tiers au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les deux tiers de la population.

<sup>3</sup> Le fait de ne pas renoncer à la taxe d'aménagement lorsque celle-ci est de plein droit vaut instauration, notamment lorsque la commune a modifié le taux de 1%. La commune ne peut y renoncer qu'à l'issue du délai de 3 ans.

reconductible d'année en année. A l'issue de ces 3 ans, les communes peuvent aussi décider, à la majorité qualifiée, de retirer la compétence TA à l'EPCI.

En cas de transfert de compétence fiscale des communes à un EPCI, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences. La délibération prévoyant les conditions de reversement peut intervenir ou être modifiée à tout moment.

Les communes compétentes en matière de TA peuvent également reverser une partie de leur TA, dans les conditions fixées par délibération du conseil municipal, à l'EPCI qui a la charge des équipements publics dont elles bénéficient. Le non-reversement peut constituer un enrichissement sans cause.

#### e) Cas particulier des fusions de communes et des fusions d'EPCI<sup>4</sup>

##### 1) Fusion de plusieurs communes et constitution d'une commune nouvelle

En application de l'article L. 2113-5 du CGCT, la nouvelle entité se substitue à l'ancienne dans toutes les délibérations et actes pris par la commune supprimée. Il en résulte que les délibérations en matière de taxe d'aménagement doivent être exécutées dans les conditions antérieures à la date de l'arrêté de fusion.

Conséquences :

- a) Les délibérations de TA continuent à s'appliquer tant que la commune nouvelle n'a pas délibéré.
- b) Toutefois, le taux de la TA ne peut être inférieur à 1%.  
Pour se mettre en conformité avec le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme, deux cas sont à examiner :
  - Une des communes « anciennes » avait renoncé à la taxe d'aménagement alors qu'elle y était assujettie de plein droit. La commune nouvelle ne saurait remettre en cause, dès sa première année d'existence, la décision de renonciation prononcée par une commune préexistante sur son ancien périmètre, sans méconnaître d'une part, le sens et la portée de l'article L. 331-2 qui ne prévoit aucune dérogation en cas de création de commune nouvelle réalisée dans les conditions de l'article L. 2113-2 du code général des collectivités territoriales, et sans méconnaître d'autre part, les garanties ainsi conférées au contribuable en matière de sécurité juridique. La commune nouvelle ne pourra donc délibérer pour instituer la taxe sur cette partie de son territoire qu'au terme des 3 années de la renonciation.
  - Une des communes composant la nouvelle entité ne disposait pas de la taxe d'aménagement. La commune nouvelle doit délibérer pour instituer la taxe d'aménagement sur l'ensemble de son territoire, et notamment sur le secteur sans TA, avant le 30 novembre de l'année au cours de laquelle la fusion a produit ses effets au plan fiscal, pour une application au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. En cas de non-respect du taux minimum imposé par la loi, la TA sur la nouvelle entité est illégale.

<sup>4</sup> Cf. annexe 1

- c) Les exonérations facultatives ne peuvent pas être sectorisées tant en terme de destination de locaux qu'en terme de pourcentage d'exonération. Lorsqu'une collectivité décide d'exonérer partiellement ou totalement une catégorie de locaux, cette exonération totale ou partielle vaut pour cette catégorie de locaux sur l'ensemble de la commune. En outre, le pourcentage d'exonération par catégorie de locaux doit être identique sur l'ensemble du territoire communal. La commune nouvelle devra donc uniformiser les exonérations facultatives par délibération adoptée avant le 30 novembre de l'année au cours de laquelle la fusion a produit ses effets au plan fiscal, pour une application au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. En cas de non-respect de l'article L. 331-9, les exonérations « sectorisées » sont illégales.

Afin d'éviter ces situations, il est conseillé, avant la fusion, d'instituer la TA avant le 30 novembre sur les territoires non pourvus et qui n'y avaient pas renoncé ainsi que d'uniformiser les exonérations facultatives (catégorie de locaux et pourcentage d'exonération) dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, si les communes avaient renoncé à la perception de la TA au profit d'un EPCI compétent en matière de PLU, et que la création de la commune nouvelle emporte la suppression de l'EPCI à fiscalité propre dont étaient membres l'ensemble des communes intéressées par la fusion, la commune nouvelle se substitue à l'EPCI préexistant pour les dispositions relatives au vote de la TA.

## 2) Fusion des EPCI

En application de l'article L. 5211-41-3 du CGCT, le nouvel EPCI se substitue aux anciens EPCI dans toutes les délibérations et actes pris par les EPCI supprimés. Il en résulte que les délibérations en matière de taxe d'aménagement doivent être exécutées dans les conditions antérieures à la date de l'arrêté de fusion. Toutefois, concernant les exonérations facultatives, il est fait application du § 1.2.2.1. e) 1) c) ci-dessus.

En outre, si l'un des EPCI n'était pas compétent en matière de TA, le nouvel EPCI peut acquérir cette compétence après accord à la majorité qualifiée de l'ensemble de ses communes membres.

## 3) Rattachement à une communauté urbaine d'une commune dépourvue de PLU et n'ayant pas délibéré pour instituer la TA

Si une commune, non dotée d'un PLU et n'ayant pas délibéré pour instituer la TA, rejoint une communauté urbaine possédant la TA, celle-ci sera applicable au taux de 1% sur le territoire de la-dite commune.

### 1.2.2.2. – Affectation de la part communale ou intercommunale

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

### 1.2.2.3. – Instauration de la part départementale

La part départementale de la taxe d'aménagement est instituée par délibération du conseil général en vue de financer, d'une part, la politique de protection des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme et les dépenses en faveur desdits espaces prévues à

l'article L. 142-2 et, d'autre part, les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement en application de l'article 8 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Les délibérations par lesquelles le conseil général institue la part départementale de la taxe d'aménagement, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

La part départementale de la taxe est instituée dans toutes les communes du département.

#### 1.2.2.4. – Affectation de la part départementale

Le produit de la part départementale de la taxe a le caractère d'une recette de fonctionnement.

#### 1.2.2.5. – Instauration de la part régionale

La part régionale de la taxe d'aménagement versée à la région d'Ile-de-France est instituée par délibération du conseil régional en vue de financer des équipements collectifs, principalement des infrastructures de transport, rendus nécessaires par l'urbanisation.

Les délibérations par lesquelles le conseil régional institue la part régionale de la taxe d'aménagement, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Elle est instituée dans toutes les communes de la région.

#### 1.2.2.6. – Affectation de la part régionale

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget de la région d'Ile-de-France.

#### 1.2.2.7. – Transmission et publication

Les délibérations prises pour instituer ou modifier les parts communale, intercommunale, départementale ou régionale de la taxe d'aménagement sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées. Cette transmission a pour objet de permettre aux Directions départementales des territoires (et de la mer) (DDT(M)) de renseigner l'application informatique de traitement des taxes d'urbanisme ADS 2007.

Ces délibérations devront avoir été, d'autre part, transmises au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement dans le cadre du contrôle de légalité.

### **1.2.3. – Faits générateurs**

Les faits générateurs de la taxe sont les dates de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ;
- la délivrance du permis modificatif ;
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager ;
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable ;

- l'achèvement des constructions ou aménagements réalisés en infraction<sup>5</sup> et constatés par un procès-verbal, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager.

A la différence des régimes des participations d'urbanisme (à caractère non fiscal) l'exigibilité de la taxe d'aménagement n'est pas subordonnée à sa prescription dans les autorisations de construire ou d'aménager.

### **1.3. – EXONERATIONS**

#### **1.3.1. – Exonération de la part communale ou intercommunale**

L'article L. 331-7 exonère de la part communale ou intercommunale de la taxe :

##### **1.3.1.1. – Exonération des constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique dont la liste est fixée par l'article R.\* 331-4**

Une activité constitue un service public si cette activité est exercée directement par une autorité publique (Etat, collectivité locale, établissements publics par exemple) ou sous son contrôle, pour satisfaire un besoin d'intérêt général ou un intérêt public.

Par extension, le service public désigne aussi l'organisme qui a en charge la réalisation de ce service (administration, établissement public, entreprise de droit privé qui se voit confier une mission de service public).

Certaines activités de service public sont régaliennes (justice, police, finances publiques, défense nationale, ...). D'autres relèvent du secteur concurrentiel. Constituent des services publics : les établissements publics de santé, les établissements publics d'enseignement, etc.

Sont exonérées à ce titre :

1° Les constructions et aménagements édifiés par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, exemptés de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en application du 1° de l'article 1382 du code général des impôts.

L'exemption de TFPB des constructions appartenant à l'Etat ou aux collectivités territoriales nécessite qu'elles soient affectées à un service public ou d'utilité générale et qu'elles ne produisent pas de revenus. Cette condition est appréciée strictement par les services de la DGFIP, selon une jurisprudence administrative constante. Pratiquement, ces revenus ne doivent pas dépasser l'euro symbolique.

2° En application de l'article 1382-1 bis du code général des impôts, les constructions édifiées pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, en vertu d'un contrat de partenariat, d'un bail emphytéotique administratif prévu à l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales, à l'article L. 6148-2 du code de la santé publique ou à l'article L. 2341-1 du code général de la propriété des personnes publiques, d'un bail prévu à l'article L. 2122-15 du code général de la propriété des personnes publiques, d'un contrat mentionné à l'article 2 de la loi n° 87-432 du 22 juin 1987 relative au service public pénitentiaire

<sup>5</sup> Cf. article L. 331-21, 2<sup>ème</sup> alinéa, du code de l'urbanisme.

ou à l'article 3 de la loi n° 2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure, ou d'une autorisation d'occupation du domaine public assortie de droits réels, qui sont incorporées au domaine de la personne publique.

L'exonération de ces opérations réalisées sous forme de contrats de partenariat a pour objet d'assurer la neutralité fiscale entre les différentes formes de réalisation de l'investissement public, soit en maîtrise d'ouvrage directe, soit sous forme de contrats de partenariat.

La condition relative à l'absence de revenus doit être appréciée au regard de la personne publique au domaine de laquelle l'immeuble doit être incorporé et non pas au regard de la personne privée titulaire du contrat qui, par essence même, est lucratif.

Pour bénéficier de l'exonération, les constructions doivent être incorporées au domaine de la personne publique conformément aux clauses du contrat, au plus tard à l'expiration du contrat de partenariat.

**3°** Les constructions destinées à recevoir une affectation d'assistance, de bienfaisance, de santé, d'enseignement ou culturelle, scientifique ou sportive (1<sup>ère</sup> condition cumulative).

L'assistance doit être entendue au sens d'aide physique ou intellectuelle à des personnes malades. Elle trouve également à s'appliquer aux associations à but non lucratif procurant un logement ou un emploi à des personnes défavorisées dans des conditions différentes de celles du marché.

Les constructions ayant l'une des destinations précitées ne peuvent toutefois être exonérées (2<sup>ème</sup> condition cumulative) que si elles sont édifiées par, ou, dans le cadre d'un contrat de partenariat, pour le compte :

*a)* Des établissements publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial ;

Il s'agit des établissements publics à caractère administratif : hôpitaux publics, établissements publics d'enseignement, etc. ...

*b)* Des groupements d'intérêt public exerçant une activité à caractère administratif, des fondations de coopération scientifique et des fondations partenariales ;

Le statut des fondations de coopération scientifique a été défini par la loi de programme n° 2006-450 du 18 avril 2006 pour la recherche (article L. 344-11 du code de la recherche).

Les fondations partenariales sont issues de la loi n° 2007-1199 du 10 août 2007 relative aux libertés et responsabilités des universités.

*c)* Des associations, des unions d'associations ou des fondations reconnues d'utilité publique ;

*d)* Des établissements congréganistes légalement reconnus ou autorisés ;

*e)* Des associations déclarées qui ont pour but exclusif l'assistance ou la bienfaisance ou dont l'objet et la gestion présentent un caractère désintéressé au sens du premier alinéa du 1 *bis* de l'article 206 du code général des impôts ;

Le caractère désintéressé résulte de **4 critères cumulatifs** dont :

- trois sont relatifs à la gestion désintéressée ;
- un est relatif à la lucrativité.

Le caractère désintéressé de la gestion résulte de la réunion des conditions ci-après :

- L'organisme doit être géré et administré à titre bénévole (une rémunération limitée du travail effectif est toutefois possible) par des personnes n'ayant elles-mêmes, ou par personne interposée, aucun intérêt direct ou indirect dans les résultats de l'exploitation<sup>6</sup> ;
- L'organisme ne doit procéder à aucune distribution directe ou indirecte de bénéfices, sous quelque forme que ce soit ;
- Les membres de l'organisme et leurs ayants droit ne doivent pas pouvoir être déclarés attributaires d'une part quelconque de l'actif, sous réserve du droit de reprise des apports.

Par ailleurs, pour ne pas être imposée, l'association ne doit pas exercer son ou ses activités de façon lucrative.

Pour apprécier le caractère lucratif d'une activité, deux questions se posent successivement :

1) L'association à gestion désintéressée exerce t'elle son activité en concurrence avec des entreprises du secteur lucratif ? (Les services offerts ne doivent pas être en concurrence, dans la même zone géographique, avec ceux proposés au même public par des entreprises commerciales exerçant une activité identique).

2) Dans l'affirmative, l'association à gestion désintéressée exerce t'elle son activité dans des conditions différentes de celle du secteur commercial ? (L'activité concurrence le secteur commercial mais est exercée dans des conditions différentes de celles d'une entreprise.) Pour apprécier ce critère, il faut examiner ce qu'on appelle la règle des 4 P. **Ces critères sont alternatifs.**

Le produit :

Il couvre des besoins non pris en compte par le marché de manière satisfaisante.

Le public :

Il est constitué principalement de personnes en situation économique ou sociale difficile.

Le prix :

Les prix sont nettement inférieurs à ceux pratiqués par les entreprises pour des prestations comparables.

La publicité :

Elle ne doit pas excéder les besoins de l'information du public (information sur ses prestations).

Si l'un de ces critères est satisfait, il n'y a pas lucrativité de l'activité.

---

<sup>6</sup> La condition exigeant qu'un organisme soit géré et administré à titre essentiellement bénévole vise uniquement les membres de cet organisme, désignés pour assurer la direction selon les statuts, ainsi que les personnes qui, sans être désignées par les statuts, exercent effectivement la direction. Cette condition ne s'oppose pas à ce que l'organisme emploie du personnel salarié.



Si des associations exercent des activités lucratives, elles peuvent toutefois ne pas être imposées si ces activités lucratives ne constituent qu'un accessoire, un complément de l'activité générale. Les activités non lucratives doivent rester prépondérantes. En outre, les associations ne sont imposées qu'à la condition que les recettes d'exploitation encaissées au cours de l'année civile au titre de leurs activités lucratives n'excèdent pas 60.000 €.

Synthèse :

	Activités lucratives prépondérantes	Activités non lucratives prépondérantes	
		CA afférents aux activités lucratives ≤ 60 000€	CA afférents aux activités lucratives > 60 000€
Taxe d'aménagement	Taxation	Exonération	Taxation

f) Des caisses primaires, régionales et nationales d'assurance maladie et d'assurance vieillesse, des caisses générales de sécurité sociale des départements d'outre mer, des caisses d'allocations familiales, des unions ou fédérations de caisses, des caisses départementales de mutualité sociale agricole, des caisses centrales de secours mutuels agricoles et d'allocations familiales mutuelles agricoles, de la caisse nationale d'assurance vieillesse mutuelle agricole, des services et organismes gérant des régimes spéciaux prévus à l'article L. 711-1 du code de la sécurité sociale, des institutions de retraite ou de prévoyance complémentaires mentionnées respectivement aux articles L. 922-1 et L. 861-4 du même code, des caisses constituées pour l'application des titres II, III, IV du livre VI du même code, concernant le régime d'assurance vieillesse des travailleurs non salariés et de l'article L. 611-1 du même code, relatif à l'assurance maladie maternité des travailleurs non salariés des professions non agricoles ;

g) Des mutuelles, des unions de mutuelles ou des fédérations d'unions de mutuelles, dont les statuts sont établis conformément aux articles L. 114-4 et suivants du code de la mutualité ;

4° Les constructions édifiées par les associations cultuelles ou unions d'associations cultuelles et, en Guyane et à Mayotte, par les missions religieuses, ou dans le cadre d'un des contrats de partenariat, pour le compte de ces associations, unions ou missions.

La qualité d'association cultuelle est réservée à celles des associations qui se sont placées sous le régime du titre III de la loi du 9 décembre 1905 relative à la séparation des églises et de l'Etat. Les associations cultuelles et diocésaines peuvent construire des édifices du culte, former et rétribuer leurs ministres du culte. Elles ne peuvent pas se livrer à d'autres activités sociales, culturelles ou éducatives.

L'exemption concerne non seulement les lieux de culte mais également toutes les constructions<sup>7</sup> édifiées par les associations cultuelles, les unions d'associations cultuelles ou les missions religieuses en Guyane et à Mayotte, dans la limite de leur objet statutaire.

5° Les constructions édifiées par des groupements autres que des associations cultuelles et des missions religieuses mentionnées au 4° ci-dessus, ou dans le cadre d'un des contrats de

<sup>7</sup> Eglises, chapelles, temples, synagogues, évêchés, séminaires, presbytères, salles de catéchisme, ....

partenariat, pour leur compte, et destinées à être exclusivement affectées à l'exercice public d'un culte ; il s'agit pour ces groupements d'une exonération restreinte, limitée au seul lieu de culte ouvert au public car ces groupements ne revêtent pas la forme d'une association culturelle.

6° Les constructions édifiées dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin ou de la Moselle par les établissements publics du culte<sup>8</sup> et par les associations ayant pour objet exclusif l'exercice d'un culte non reconnu, ou dans le cadre d'un des contrats de partenariat, pour le compte de ces établissements et associations. Tous les locaux de ces constructions sont exonérés.

7° Les constructions édifiées :

- soit par les Etats étrangers, ou dans le cadre d'un des contrats de partenariat, pour leur compte, à usage de locaux diplomatiques ou consulaires ou pour la résidence d'un chef de poste consulaire de carrière,
- soit par les organisations internationales intergouvernementales, ou dans le cadre d'un des mêmes contrats, pour leur compte, pour la réalisation de leur objet, sous réserve des accords passés entre la France et ces organisations.

Lorsque le constructeur est une société civile d'attribution dont l'objet est la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance (article 1655 *ter* du code général des impôts), les associés sont assujettis à la taxe d'aménagement à la place de la société.

Le bénéfice de ces exonérations est subordonné à la condition que l'organisme constructeur :

- s'engage, pour lui et ses ayants cause, à conserver à la construction la même affectation pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'achèvement de cette construction ; en cas de changement d'affectation durant ces cinq ans, la construction n'est plus exonérée.
- doit avoir une activité strictement conforme à son objet légal ou statutaire.

Ces exigences sont cumulées avec les autres conditions.

A noter : toutes ces exonérations valent aussi pour les aménagements ou installations mentionnés à l'article L. 331-13.

#### 1.3.1.2. – Exonération des constructions de locaux d'habitation et d'hébergement (PLAI et LLTS)

En application du 2° de l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme, sont également exonérées les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnées aux articles 278 sexies et 296 *ter* du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions des mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

Une habitation ou un logement est une unité de vie complète (comprenant salle de bain, cuisine, toilettes) pouvant se présenter sous la forme d'une maison ou d'un appartement.

---

<sup>8</sup> Pour le culte catholique : les menses épiscopales, les chapitres et les séminaires, les fabriques d'église et les menses curiales.

Pour les deux cultes protestants reconnus (église de la confession d'Augsbourg d'Alsace et de Lorraine et église réformée d'Alsace et de Lorraine) : les consistoires (articles organiques des cultes protestants) ; les conseils presbytéraux.

Pour le culte israélite : les consistoires départementaux.

Un hébergement est une structure d'accueil.

Les exonérations visées par cet alinéa concernent les logements locatifs financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou les logements locatifs très sociaux (LLTS) dans les départements d'Outre-mer (DOM) ainsi que les logements adaptés financés en PLAI tels que les résidences sociales (surfaces financées avec le prêt et comprises dans la convention « aide personnalisée au logement » - APL).

L'exonération totale concerne non seulement l'habitation mais aussi ses annexes (caves, celliers en rez-de-chaussée, appentis, aires de stationnement closes et couvertes y compris les voies de circulation permettant l'accès aux emplacements de stationnement et les aires nécessaires aux manœuvres des véhicules).

Par ailleurs, il y a aussi exonération lorsque ces logements sont vendus en l'état de futur achèvement (VEFA) ou complètement achevés à des organismes de logements sociaux bénéficiant des dispositions de l'article 278 sexies 2° du code général des impôts.

#### 1.3.1.3. – Exonération dans les exploitations et coopératives agricoles<sup>9</sup>

En application du 3° de l'article L. 331-7, sont exonérées les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres.

En revanche, lorsque des serres ou des locaux destinés à abriter les récoltes ou à héberger les animaux ne sont pas liés à des exploitations ou coopératives agricoles, leur surface est taxable.

De même, pour les centres équestres, les surfaces des bâtiments d'accueil, à usage de bureaux et toutes les surfaces où s'exerce une activité commerciale (club-house, salle de restaurant, ...) sont soumises à taxation, à la différence de celles directement affectées aux activités équestres (manège, locaux de stockage ...).

Par ailleurs, le changement de destination de surfaces de plancher agricoles ou assimilées entre dans le champ d'application de la taxe d'aménagement (article R. 331-3).

#### 1.3.1.4. – Exonération des constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national (OIN)

L'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement concerne les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national (OIN), prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.

Il faut rappeler que la loi de 1967 instituant la taxe locale d'équipement (TLE) prévoyait de nombreuses exonérations destinées à éviter des doubles impositions dès lors qu'un aménageur avait déjà pris en charge les équipements publics et qu'il cédait ensuite les terrains ou droits à construire en tenant compte de cette charge.

---

<sup>9</sup> Les exploitations forestières sont assimilées à des exploitations agricoles.

La loi renvoyait à des décrets qui laissaient eux-mêmes à des arrêtés ministériels ou préfectoraux le soin de déterminer les périmètres exonérés de TLE.

Ce dispositif d'exonération était justifié à l'origine mais est devenu totalement obsolète.

C'est ainsi que la plupart des enceintes portuaires ou aéroportuaires créées dans les années 1970 ainsi que de nombreuses autres zones économiques ont continué à bénéficier de ces exonérations alors que les mêmes zones créées dans les décennies suivantes n'en bénéficiaient pas.

L'article 28 de la loi de finances rectificative (LFR) du 29 décembre 2010 a mis fin en bloc à toutes ces exonérations géographiques devenues pour la plupart injustifiées.

Il n'en demeure pas moins qu'un nouveau dispositif actualisé devait être mis en place pour éviter des doubles impositions quand des aménageurs réalisent les équipements publics en lieu et place des collectivités territoriales et quand ils cèdent la charge foncière à des acquéreurs qui s'acquittent ainsi de leurs obligations de participer au financement des équipements publics dès lors que le prix d'acquisition inclut le coût de ces équipements publics.

L'article R.\* 331-5 prévoit donc qu'à l'intérieur des OIN, l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement (prévue au 4° de l'article L. 331-7) s'applique dès lors que les équipements publics suivants ont été réalisés ou seront pris en charge par l'aménageur ou le constructeur autre qu'une collectivité territoriale :

- a) Les voies publiques intérieures aux zones concernées et les réseaux publics nécessités par les opérations d'aménagement et de construction et desservant les zones concernées ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement publics correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces zones.

Une attestation de l'aménageur doit être remise à l'acquéreur d'un terrain à bâtir, ou dans les cas où il n'y a pas cession de terrains, des droits à construire, certifiant qu'il a réalisé ou prendra à sa charge l'intégralité des équipements publics mentionnés ci-dessus.

Dans le cas contraire, c'est à dire dans les cas où la collectivité territoriale réalise une partie de ces équipements publics ou dans le cas de cession d'un terrain par un propriétaire qui n'est pas l'aménageur, la collectivité pourra percevoir la taxe d'aménagement, même si ces constructions sont situées dans le périmètre d'une OIN.

Cette attestation n'a pas de durée limitée dans le temps. Toutefois, elle doit être actualisée et correspondre à la situation de financement des équipements publics au moment du dépôt de l'autorisation de construire, en fonction des équipements publics à réaliser et de la personne (collectivité, aménageur ou constructeur) qui les prendra en charge. Dans l'hypothèse inverse, cela reviendrait à recréer, sous une autre forme, un système d'exonération non justifié qui serait pénalisant pour les recettes des collectivités territoriales.

La délivrance d'une attestation actualisée permet, seule, de préserver les recettes des collectivités dans les OIN tout en évitant les doubles impositions, représentées par la charge foncière à laquelle s'ajouterait la taxe d'aménagement.

L'exonération de la taxe d'aménagement vaut non seulement pour les constructions mais aussi pour les installations et aménagements énumérés à l'article L. 331-13.

### 1.3.1.5. – Exonération des constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC)

L'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement concerne les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans.

En application de l'article R.\*331-6, l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement (prévue au 5° de l'article L. 331-7) est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :

1° Dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine :

- a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;

2° Dans le cas de zones d'aménagement concerté de rénovation urbaine :

- a) Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés.

Sur le constat que le programme des équipements publics de la ZAC comprendra le minimum des équipements publics visés à l'article L. 331-7 5°, la mention de l'exonération de la taxe d'aménagement doit figurer dans l'acte de création de la ZAC (article R. 311-2)<sup>10</sup>. Si le minimum des équipements publics précités n'est pas exigé de l'aménageur, la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement demeure exigible. L'exonération vaut non seulement pour les constructions mais aussi pour les installations et aménagements énumérés à l'article L. 331-13.

Un acte de création de ZAC mentionnant l'exigibilité de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement alors que l'aménageur financera les équipements publics visés à l'article L. 331-7 5°, est susceptible d'un recours contentieux et ne doit pas être appliqué (CE Section, 14 novembre 1958, req. n° 35 399, « Sieur Ponard »).

L'exonération en ZAC vaut jusqu'à ce que la ZAC soit supprimée. Après cette suppression, la commune ou l'EPCI compétent en matière de TA doit obligatoirement délibérer sur l'ancien périmètre de la ZAC pour fixer un taux de TA qui ne peut être supérieur à 5% (article L. 331-16).

### 1.3.1.6. – Exonération des constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial (PUP)

<sup>10</sup> Si les documents de la ZAC mentionnent la taxe locale d'équipement (TLE), le terme est assimilé à taxe d'aménagement (TA). Le dossier de création de la ZAC n'a pas à être modifié.

Le projet urbain partenarial<sup>11</sup>, créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, est une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics. Il est mentionné aux articles L. 332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme ainsi qu'aux articles R. 332-25-1 et suivants du même code.

Ce nouveau dispositif est un outil financier plus souple que le PAE. Il permet, en dehors d'une ZAC, l'apport de participations au financement des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le PUP repose souvent sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu et un intérêt communal. Il ne s'apparente en rien à une concession d'aménagement et ne nécessite donc pas une mise en concurrence préalable.

« L'exonération [de taxe d'aménagement] est obligatoire et la loi encadre sa durée maximale : dix ans. Toutefois, le législateur n'a pas entendu fixer sa durée minimale. Il a souhaité laisser le soin aux partenaires de déterminer [la durée] en fonction des différentes situations rencontrées. La convention de PUP doit, en effet, rester un outil souple et négocié, ce qui est sa vocation première.

Une durée d'exonération de TA trop courte pourrait être perçue comme pénalisant les futurs constructeurs qui devront payer, d'une part la participation PUP par le biais de la charge foncière, et d'autre part, la part communale de la TA lors de la construction. Aussi, dans le cas d'opérations d'aménagement, la durée d'exonération doit être examinée et négociée entre la collectivité et l'aménageur, en fonction des équipements financés par la convention PUP afin de ne pas pénaliser les futurs constructeurs<sup>12</sup>. »

L'exonération de la taxe d'aménagement vaut non seulement pour les constructions mais aussi pour les installations et aménagements énumérés à l'article L. 331-13. Elle a pour point de départ la date de l'affichage de la mention de la signature de la convention, affichage réalisé en mairie ou au siège de l'EPCI compétent.

#### 1.3.1.7. – Exonération des aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers

Cette exonération est valable pour des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens.

La réalisation de travaux sur des constructions situées dans un PPR peut donner lieu à une exonération de plein droit si les constructions existantes et les travaux remplissent certaines conditions :

- 1) La construction existante doit avoir été régulièrement édifiée avant l'approbation du plan de prévention des risques ;
- 2) Les travaux génèrent de la surface taxable nouvelle ;
- 3) Les aménagements doivent être prescrits par le plan de prévention des risques naturels prévisibles ou le plan de prévention des risques technologiques approuvé (exemple : un

<sup>11</sup> Une note technique est jointe en annexe 2, ainsi qu'un modèle de convention.

<sup>12</sup> Extrait de la question écrite N° 65982 de M. Jean-Claude Flory - Assemblée nationale - publiée le 20/04/2010, page 4555.

plan de prévention des risques inondation interdisant la présence de pièces habitables en rez-de-chaussée) ;

- 4) Les travaux d'aménagement sont mis à la charge des propriétaires ou bénéficiaires de ces constructions.

Ces conditions sont cumulatives.

En conséquence, si des travaux ne relevant pas des obligations du PPR, telle une surélévation, ont lieu sur une construction régulièrement édifiée avant l'approbation d'un PPR, la surface correspondant à cette surélévation sera taxée.

#### 1.3.1.8. – Exonération pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli ou pour la reconstruction de locaux sinistrés

Il s'agit de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes, des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions.

Un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, reconstruit à l'identique, est exonéré si toutes les conditions suivantes sont remplies :

- 1) Le bâtiment reconstruit a la même destination, le même aspect extérieur, la même surface de plancher<sup>13</sup>, les mêmes dimensions et la même implantation (sauf cas de dangerosité avérée) ;
- 2) La construction précédente avait été régulièrement autorisée ;
- 3) Il n'y a pas eu de remise de taxe concernant les locaux détruits ou voués à la démolition en cas de catastrophe naturelle (article L. 331-10 4°).

Les conditions d'exonération indiquées à l'article L. 331-7 8° pour les reconstructions après sinistre sur un autre terrain que le terrain initial sont cumulatives. En cas d'affectation partielle du nouvel immeuble à une destination différente de l'immeuble ancien, l'exonération n'est applicable qu'à la partie recevant l'ancienne affectation. De même, si la surface de la construction est supérieure à celle du bâtiment sinistré, l'excédent doit être soumis à la taxe dans les conditions de droit commun.

Peuvent être qualifiés de sinistres, les destructions de constructions résultant d'un des événements suivants : un incendie, une inondation, une tempête, une catastrophe naturelle, une catastrophe technologique ou un attentat, ainsi que la démolition de bâtiments suite à des malfaçons du constructeur, après expertise judiciaire.

#### 1.3.1.9. – Exonération des constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés

Il s'agit d'une mesure de simplification. Les constructions d'une surface supérieure à 5 m<sup>2</sup> sont imposées pour la totalité de leur surface.

<sup>13</sup> Ce critère doit être examiné de manière souple pour les constructions anciennement édifiées en surfaces hors œuvre nette et brute afin de tenir compte du remplacement de ces surfaces par la surface de plancher. Aussi, le critère « dimensions » sera privilégié.

### **1.3.2. – Exonération des parts départementales et régionales**

L'article L. 331-8 exonère des parts départementale et régionale de la taxe d'aménagement les mêmes constructions que celles exonérées de part communale ou intercommunale de taxe d'aménagement, à l'exception de celles situées dans les périmètres d'opération d'intérêt national, dans les zones d'aménagement concerté ou dans le périmètre d'un projet urbain partenarial.

### **1.3.3. – Exonérations facultatives**

En application de l'article L. 331-9, par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement définie ci-après, chaque collectivité pouvant par ailleurs prévoir des exonérations différenciées entre chacune de ces sept catégories.

Les exonérations délibérées par la collectivité sont valables un an et reconductibles tacitement d'année en année. Il n'y a pas de sectorisation des exonérations : elles s'appliquent uniformément sur le territoire de la commune, du département et sur l'ensemble des départements de la région Ile de France.

Les constructions situées sur le territoire de deux communes ou de deux départements seront taxées sous réserve des exonérations propres à chaque commune ou chaque département, au prorata de la surface taxable située sur chaque commune ou département.

#### **1.3.3.1. – Exonération des locaux d'habitation et d'hébergement aidés (logements et hébergements sociaux)**

Il s'agit des locaux mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7.

On distingue l'hébergement du logement, tant sur le plan juridique que sur le plan financier, et tant en ce qui concerne les modes de financement des établissements et leur mode de gestion qu'au niveau du statut des occupants.

L'hébergement ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou titre d'occupation ainsi qu'au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation des familles ou personnes accueillies, fixée par le gestionnaire en fonction des ressources disponibles des intéressés.

L'accueil en hébergement n'est pas soumis à condition de ressources préalables. Les personnes hébergées n'ont pas droit au maintien dans les lieux ; l'hébergement est par nature transitoire.

Peuvent être exonérés en tout ou partie<sup>14</sup> par les collectivités locales (commune, EPCI, département, région Ile de France) :

- Les surfaces des logements sociaux et leurs annexes<sup>15</sup> financés par un prêt locatif à usage social (PLUS), un prêt locatif social (PLS) ou un prêt social de location-accession (PSLA).

<sup>14</sup> L'exonération partielle porte sur un pourcentage de surface.

<sup>15</sup> Voir § 1.3.1.2..



Dans les DOM : il s'agit des logements évolutifs sociaux (LES) et des logements locatifs sociaux (LLS).

Sont assimilés à ces logements pour le calcul de la taxe d'aménagement :

- les logements de « l'association foncière logements » en quartier ANRU ;
- les logements financés avec une aide de l'ANRU ;
- les logements en accession à la propriété des personnes physiques situés dans les quartiers ANRU ou à moins de 500 m.

– Les logements adaptés suivants, pour les surfaces des logements et des espaces collectifs financées en PLS (ou PLUS) et comprises dans la convention APL :

- les résidences sociales ;
- les logements foyers pour personnes âgées ;
- les logements foyers pour personnes handicapées ;

ainsi que les annexes à ces logements, dans la mesure où elles sont nécessaires aux résidents considérés comme occupant leur logement à titre d'habitation principale, tels que les locaux médicaux, les services communs.

– Les surfaces des hébergements tels que :

- les hébergements d'urgence financés en prêt pour le logement d'urgence (PLU) ;
- les hébergements d'urgence financés en prêt expérimental ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les résidences hôtelières à vocation sociale (sur agrément du préfet) ;
- les parties consacrées au logement des établissements d'enseignement aux jeunes handicapés ou présentant des difficultés d'adaptation, et conventionnées avec le préfet.

La délibération d'exonération totale ou partielle vaut pour l'ensemble de ces logements et ne peut décider d'en privilégier ou d'en exclure certains en fonction du type de prêt.

Les constructeurs de logements vendus en l'état de futur achèvement ou complètement achevés à des organismes de logements sociaux bénéficient de ce régime d'exonération.

Exemple :

Immeuble de 14 logements financés par un prêt PLUS, d'une superficie de 1400 m<sup>2</sup>, y compris le stationnement en sous-sol.

Taux communal de 3%.

Calcul de la part communale :

$$1400 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €}^{16} = 462\,000 \text{ €} \times 3\% = 13\,860 \text{ €}$$

Si la commune décide une exonération facultative totale sur ces locaux, la TA sera égale à 0 € ; si la commune décide d'exonérer 50% des surfaces :

$$700 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ €}$$

$$700 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 3\% = 6\,930 \text{ €}$$

1.3.3.2. – Exonération des surfaces des locaux à usage d'habitation principale bénéficiant d'un PTZ+

Il s'agit d'exonérer, dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-

<sup>16</sup> Valeur à la date d'entrée en vigueur de la loi.

12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette exonération facultative concerne les locaux financés au moyen d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+). Les cent premiers m<sup>2</sup> de ces constructions, y compris leurs annexes<sup>17</sup>, bénéficient d'un abattement sur la valeur forfaitaire d'assiette : cette valeur est diminuée de moitié, soit 330 €/m<sup>2</sup><sup>18</sup>. Au-delà des cent premiers m<sup>2</sup>, les surfaces sont imposées à la pleine valeur forfaitaire d'assiette, soit 660 €/m<sup>2</sup><sup>19</sup>. Les collectivités ont alors la faculté d'exonérer jusqu'à 50% des surfaces excédant les cent premiers m<sup>2</sup>. L'exonération vaut pour toutes les constructions bénéficiant de ce prêt, réalisées sur le territoire de la commune, de l'EPCI, du département ou de la région Ile de France.

Exemple :

Maison individuelle de 160 m<sup>2</sup> située hors Ile-de-France, bénéficiant d'un PTZ +.

Taux communal de 5%.

Délibération d'exonération partielle de la commune sur 40% des surfaces aidées (limite maximum fixée par la loi : 50%).

Calcul de la part communale :

$$100 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 5\% = 1\,650 \text{ €}$$

$$24 \text{ m}^2 \text{ (40\% de 60 m}^2\text{)} \text{ sont exonérés} = 0 \text{ €}$$

$$36 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €} \times 5\% = 1\,188 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL pour la part communale} = 2\,838 \text{ €}$$

\*valeur de la loi hors Ile-de-France

1.3.3.3. – Exonération des locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code

Cette exonération facultative de tout ou partie<sup>20</sup> des surfaces industrielles s'ajoute à l'abattement forfaitaire d'assiette de 50% de l'article L. 331-12-3°. Ce régime bénéficie également aux annexes desdits locaux : bureaux, aires de stationnement intérieures, etc. ....

En revanche, les aires de stationnement extérieures, bien qu'étant des annexes des locaux précités sont exclues de cette exonération.

Exemple :

Un bâtiment industriel de 1000 m<sup>2</sup> située hors Ile-de-France, comprenant 600 m<sup>2</sup> de locaux de production, 100 m<sup>2</sup> de bureaux, 300 m<sup>2</sup> de stationnement intérieur et 15 emplacements de stationnement à l'extérieur.

Délibération d'exonération partielle de la commune sur 40% des surfaces industrielles.

Taux communal de 5%.

Modalités de calcul du bâtiment :

$$400 \text{ m}^2 \times 0 \text{ €} \times 5\% = 0 \text{ €}$$

$$600 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 5\% = 9\,900 \text{ €}$$

(On applique d'abord l'exonération partielle sur la surface totale, la surface restante bénéficiant ensuite de l'abattement 50%.)

Modalités de calcul des places de stationnement extérieures :

<sup>17</sup> Celliers en rez-de-chaussée, appentis, bûchers, ateliers familiaux, locaux de piscine, stationnements clos et couverts des habitations principales

<sup>18</sup> Valeur à la date d'entrée en vigueur de la loi.

<sup>19</sup> Valeur à la date d'entrée en vigueur de la loi.

<sup>20</sup> L'exonération partielle porte sur un pourcentage de surface.

15 X 2 000 € X 5% = 1 500 €

TOTAL pour la part communale = 9900 € + 1 500 € = 11 400 €

\*valeur de la loi hors Ile-de-France

#### 1.3.3.4. – Exonération des commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés

Selon la définition de l'INSEE, un commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures), généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues.

Le seuil de 400 m<sup>2</sup> a été fixé pour favoriser le petit commerce en centre ville. Il correspond déjà au seuil de taxation de la taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM). Aucune collectivité ne peut fixer un autre seuil.

Cette exonération totale ou partielle<sup>21</sup> s'entend par cellule ou boutique. Ainsi, dans une galerie commerciale, si la commune le décide, il y aura autant d'exonérations que de commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

Les surfaces annexes (bureaux, stationnement intérieur, réserves ...) bénéficient également de l'exonération facultative.

#### 1.3.3.5. – Exonération des immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

L'exonération ne peut concerner que des surfaces créées.

#### 1.3.3.6. – Exonération des surfaces à usage de stationnement, annexes aux locaux mentionnés au § 1.3.3.1.

Les collectivités peuvent décider d'exonérer, totalement ou partiellement<sup>22</sup>, les surfaces de stationnement intérieur pour les locaux bénéficiant de prêts PLUS, PLS ou PSLA lorsque ces locaux n'ont pas bénéficié de l'exonération facultative totale (§ 1.3.3.1.).

Cette exonération concerne non seulement les aires de stationnement closes et couvertes mais aussi les voies de circulation permettant l'accès aux emplacements de stationnement et les aires nécessaires aux manœuvres des véhicules.

#### 1.3.3.7. – Exonération des surfaces à usage de stationnement, annexes aux immeubles autres que d'habitations individuelles

Cette exonération totale ou partielle<sup>23</sup> est applicable aux surfaces de stationnement intérieur<sup>24</sup>, annexes aux constructions à usage d'habitation, de bureaux, industriel, artisanal, ... Toutefois, le stationnement intérieur des maisons individuelles reste taxable.

<sup>21</sup> L'exonération partielle porte sur un pourcentage de surface.

<sup>22</sup> L'exonération partielle porte sur un pourcentage de surface.

<sup>23</sup> L'exonération partielle porte sur un pourcentage de surface.

<sup>24</sup> Voir le commentaire au § 1.3.3.6., 2<sup>ème</sup> alinéa.

Concernant les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ceux-ci ne sont pas concernés par la mesure car ils constituent des constructions spécifiques à usage de stationnement et non des annexes.

Par dérogation à l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme, les dispositions des § 1.3.3.6. et 1.3.3.7. sont applicables pour 2013 à compter du 1<sup>er</sup> avril 2013 lorsque les délibérations ont été adoptées au plus tard le 28 février 2013. Ces délibérations sont transmises au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées. Pour les années suivantes, la délibération d'exonération sera prise dans les conditions de délai mentionnées à l'article L. 331-14.

## **1.4. – BASES D'IMPOSITION**

### **1.4.1. – Assiette de la taxe d'aménagement**

Le code de l'urbanisme organise des bases d'imposition distinctes selon la nature des opérations taxables.

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée :

- d'une valeur forfaitaire par mètre carré de surface de plancher pour les projets de construction ;
- de valeurs forfaitaires d'assiette pour les aménagements et installations.

#### **1.4.1.1. – Valeurs par mètre carré de la surface taxable de la construction**

La valeur par mètre carré de la surface taxable de la construction est fixée à 660 €<sup>25</sup>. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €<sup>26</sup>. Il s'agit de valeurs forfaitaires indépendantes du coût de revient réel de la construction.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice connu du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

#### **1.4.1.2. – Surface de plancher taxable de la construction**

La surface de plancher de la construction à retenir pour l'assiette de la taxe d'aménagement est définie par les articles L. 331-10-2° et R. 331-7 du code de l'urbanisme.

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides de plancher et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.

---

<sup>25</sup> Valeur fixée par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 de finances rectificative pour 2010 (article L. 331-11 du code de l'urbanisme).

<sup>26</sup> Valeur fixée par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 de finances rectificative pour 2010 (article L. 331-11 du code de l'urbanisme).

La surface de plancher fiscale, appelée surface taxable, diffère de celle définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme, utilisée notamment lors de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol. Cette dernière comporte des déductions supplémentaires par rapport au calcul précité de la surface taxable. Une circulaire illustrée du 3 février 2012 (NOR : DEVL1202266C publiée au BO n° 06 du 10 avril 2012 du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement) précise les nouvelles modalités de calcul des surfaces d'urbanisme.

La surface taxable est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012. Elle s'applique à tous les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme déposés à compter de cette date. Elle doit figurer dans la « Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions ». Cette déclaration doit être présente dans le dossier et remplie, c'est-à-dire comporter la mention de la surface taxable créée. En cas de non-crédation de surface taxable, il doit être porté la mention « néant » ou « 0 m<sup>2</sup> »<sup>27</sup>. La déclaration doit être signée et datée. A défaut de présence de tous ces éléments, le dossier est déclaré incomplet ; une demande de pièce complémentaire est adressée au pétitionnaire dans le premier mois (application des articles R. 423-38 et R. 423-39 du code de l'urbanisme).

Concernant les constructions existantes avant le 1<sup>er</sup> mars 2012, la transformation des surfaces auparavant constitutives de surfaces hors œuvre brutes (SHOB) (combles et sous-sols non aménageables, garages, caves, locaux techniques), non taxées par définition lors de leur création, ne génère pas de nouvelles surfaces taxables et n'est donc pas imposable. Par exception, les changements de destination de surfaces agricoles anciennement constitutives de SHOB en une autre destination faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme sont assimilés à des opérations de construction (article R. 331-3) et sont taxables.

#### 1.4.1.3. – Valeur d'assiette des aménagements et installations

Elle est fixée forfaitairement comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement.

Cette disposition s'applique pour les terrains de campings comme pour les aires naturelles. Par ailleurs, si ultérieurement une construction soumise à autorisation est édifiée sur un de ces emplacements déjà imposé, cette opération est taxable au titre de la construction.

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs (HLL) : 10 000 € par emplacement. Dans les campings ou parcs résidentiels de loisirs (PRL) dont le dossier de demande d'autorisation a été déposé après le 1<sup>er</sup> mars 2012, les HLL ne sont plus taxées selon la surface mais au nombre d'emplacements. Pour les déclarations préalables concernant des HLL, déposées après le 1<sup>er</sup> mars, dans des campings ou PRL existants, la construction est taxée selon sa surface.

3° Pour les piscines : 200 € par mètre carré.

Les piscines ne constituent pas de la surface de plancher. Tous les bassins des piscines, qu'ils soient couverts, d'une manière amovible ou non, indépendamment de la hauteur sous plafond, ou qu'ils soient non couverts, sont taxables selon la superficie du bassin et la valeur forfaitaire précitée.

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne.

<sup>27</sup> Toutefois, en cas de déclaration préalable manifestement non créatrice de surface taxable (ravalement, modification des huisseries ...), la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions peut ne pas être fournie.

La taxe est calculée selon le nombre d'éoliennes supérieures à 12 mètres et non en vertu de leur surface intérieure. Toutefois, s'il existe près de l'éolienne un local technique clos et couvert, d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres, ce local sera taxé en tant que construction.

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol<sup>28</sup> : 10 € par mètre carré.

Il s'agit de la surface des panneaux et non de leur surface projetée au sol. Si le projet est accompagné d'autres constructions, celles-ci sont taxées en tant que construction c'est-à-dire en fonction de leur surface de plancher close et couverte si leur hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètres.

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans des constructions closes et couvertes : 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols et possédant la compétence TA. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette aux parts départementale et régionale de la taxe d'aménagement.

La délibération fixant un montant supérieur à 2 000 € ne nécessite pas de motivation.

Sont concernées les aires identifiées de stationnement des automobiles, situées en extérieur ou dans un bâtiment couvert ou semi-couvert et non totalement clos. Les aires de stationnement affectées aux deux roues ne sont pas prises en compte.

Les aires de stockage extérieures de véhicules neufs ou d'occasion en attente de commercialisation, dans un garage ou une concession automobile, font partie intégrante de l'activité : elles ne sont donc pas considérées comme aires de stationnement. (Idem pour les aires de stockage des matériels agricoles ou des campings-cars avant vente.)

La base imposable par aire de stationnement peut être modifiée tous les ans. Elle est unique sur toute la commune et ne peut être modulée par secteurs.

Le mode de calcul de l'imposition des emplacements est : nombre de places de stationnement multiplié par 2000 € ou valeur supérieure si la commune ou l'EPCI a délibéré en ce sens, multiplié par le taux. (Le même mode de calcul s'applique aux autres aménagements et installations visés aux points 1° à 5° précités.)

La taxation n'est pas établie à partir des normes de places de stationnement définies par l'article 12 du plan local d'urbanisme, mais d'après le nombre de places effectives déclarées dans la demande de permis de construire ou d'aménager. Ainsi, les lotisseurs peuvent être soumis à la taxe d'aménagement s'ils créent des emplacements de stationnement identifiés hors voirie (quel que soit le régime juridique de cette voie), c'est-à-dire non situés sur la chaussée.

Les aires de stationnement extérieures des logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat ne bénéficient pas des abattements et exonérations propres au logement social.

Par ailleurs, la transformation d'un emplacement de stationnement en surface de stationnement close et couverte est taxable au titre de la construction, même si cet emplacement a été précédemment assujéti à la taxe d'aménagement.

---

<sup>28</sup> Seuls sont visés les panneaux photovoltaïques (capteurs solaires destinés à la production de l'électricité) et non les panneaux solaires thermiques (qui produisent de la chaleur).

## **1.4.2. – Abattement**

Un abattement de 50%, non modifiable par les collectivités, est appliqué sur les valeurs forfaitaires d'assiette des constructions suivantes :

### **1.4.2.1. – Locaux d'habitation et d'hébergement aidés (logements et hébergements sociaux)**

Sont concernés les locaux d'habitation et d'hébergement aidés ainsi que leurs annexes<sup>29</sup> mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter

En pratique, bénéficient d'un abattement de plein droit de 50% sur la valeur forfaitaire d'assiette au m<sup>2</sup> en tant que logements sociaux aidés par l'Etat (autres que ceux automatiquement exonérés au titre des PLAI), les surfaces suivantes :

1) les logements sociaux financés au moyen des prêts suivants :

- en métropole : prêts locatifs à usage social (PLUS), prêts locatifs sociaux (PLS), prêts sociaux de location-accession (PSLA) ;
- dans les départements d'Outre-Mer (DOM) : prêts pour logements évolutifs sociaux (LES) et prêts pour logements locatifs sociaux (LLS) ;
- sont assimilés à ces logements :
  - les logements de « l'association foncière logements » en quartier ANRU ;
  - les logements financés avec une aide de l'ANRU ;
  - les logements en accession à la propriété des personnes physiques situés dans les quartiers ANRU ou à moins de 500 m.

2) les logements adaptés suivants pour les surfaces des logements et des espaces collectifs financées en PLS (ou PLUS) et comprises dans la convention APL :

- les résidences sociales ;
- les logements foyers pour personnes âgées ;
- les logements foyers pour personnes handicapées ;

ainsi que les annexes à ces logements, dans la mesure où elles sont nécessaires aux résidents considérés comme occupant leur logement à titre d'habitation principale, tels que les locaux médicaux, les services communs.

3) les hébergements locatifs sociaux tels que :

- les hébergements d'urgence financés en prêt pour le logement d'urgence (PLU) ;
- les hébergements d'urgence financés en prêt expérimental ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les résidences hôtelières à vocation sociale (sur agrément du préfet) ;
- les parties consacrées au logement des établissements d'enseignement aux jeunes handicapés ou présentant des difficultés d'adaptation, et conventionnées avec le préfet.

Cf. exemple § 1.3.3.1. sur le mode de calcul.

Ne sont donc pas considérés comme des logements sociaux (car ne bénéficiant pas de la TVA à taux réduit de l'article 278 sexies du CGI) :

- les logements financés à l'aide d'un prêt à l'accession sociale (PAS) ;

---

<sup>29</sup> Cf. § 1.3.1.2.

- les logements financés en prêt locatif intermédiaire (PLI) ;
- les logements financés en prêt conventionné (accession ou locatif) ;
- les logements de fonction dans les résidences sociales.

Ces logements sont taxés conformément au § 1.4.2.2..

Les logements vendus en l'état de futur achèvement ou complètement achevés à des organismes de logements sociaux bénéficiant des dispositions de l'article 278 sexies 2° sont éligibles à cet abattement.

Les places de stationnement extérieures à ces logements financés avec un prêt aidé de l'Etat ne bénéficient ni d'abattement, ni d'exonération. En revanche, les places de stationnement internes au bâtiment d'habitation suivent le régime fiscal de ce bâtiment.

#### 1.4.2.2. – Cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes<sup>30</sup> à usage d'habitation principale

Cet abattement ne peut être cumulé avec celui visé au § 1.4.2.1. ci-dessus.

Il s'agit des logements à usage d'habitation principale autres que très sociaux ou sociaux précités, qu'ils soient destinés à l'occupation par le constructeur ou mis en location.

L'abattement sur les cent premiers mètres carrés s'apprécie par logement. Cette surface de 100 m<sup>2</sup> doit donc être multipliée par le nombre de logements du programme de construction projeté pour déterminer la surface bénéficiant de l'abattement de 50%.

Les places extérieures de stationnement de ces logements ne peuvent bénéficier de cet abattement.

##### Exemple :

Un immeuble collectif de 30 logements non aidés de 3 200 m<sup>2</sup> situé hors Ile-de-France

Taux communal : 5%

3000 m<sup>2</sup> X 330 €\* X 5% = 49 500 €

(30 X 100 m<sup>2</sup>)

200 m<sup>2</sup> X 660 €\* X 5% = 6 600 €

TOTAL = 56 100 €

\*valeur de la loi n° 2010-1658, hors Ile-de-France, non actualisée

#### Cas des constructions déjà existantes sur une unité foncière : modalités de calcul

##### Principe général

Les surfaces taxables nouvellement créées relèvent, dans le cas d'une extension, de la nature de la construction dont elles relèveraient pour la délivrance d'un permis de construire global sur l'existant et les surfaces nouvelles.

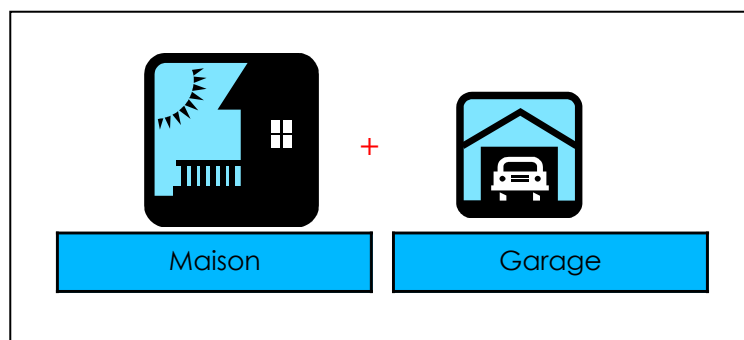
##### 1) Cas des locaux d'habitation principale et de leurs annexes

<sup>30</sup> Celliers en rez-de-chaussée, appentis, remises, bûchers, ateliers familiaux, abris de jardin, locaux de piscine, stationnements clos et couvert.



Pour des opérations d'agrandissement, même s'il s'agit d'annexes non accolées, les surfaces taxables nouvellement créées sont ajoutées à la surface taxable des constructions existantes pour déterminer les valeurs forfaitaires applicables pour chaque mètre carré de surface taxable formant le nouveau projet (progressivité de l'impôt).

### Modalité de calcul pour l'abattement



⇒ NB : ne sont taxés que les seules nouvelles surfaces

#### Exemples :

##### Cas n°1

Construction existante de 800 m<sup>2</sup> comprenant 10 logements

Ajout d'une surface de 250 m<sup>2</sup>

Nombre de logement(s)	Surface taxable existante	Surface taxable créée	Nombre de logement(s) créé(s)	Surface taxable totale	Surface à taxer et valeurs
10	800 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	-	1 050 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup> avec la valeur abattue et 50 m <sup>2</sup> sans abattement

##### Cas n° 2

Construction existante de 800 m<sup>2</sup> comprenant 10 logements

Ajout d'une surface de 500 m<sup>2</sup> et d'1 logement supplémentaire

Nombre de logement	Surface taxable existante	Surface taxable créée	Nombre de logement(s) créé(s)	Surface taxable totale	Surface à taxer et valeurs
10	800 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1	1 300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup> avec la valeur abattue et 200 m <sup>2</sup> sans abattement

#### Détail du calcul

			Calcul de la surface avec abattement	Calcul de la surface sans abattement
Calcul initial	800 m <sup>2</sup>	10 logements	800 m <sup>2</sup>	-
Base du nouveau calcul	1 300 m <sup>2</sup> (800 m <sup>2</sup> + 500 m <sup>2</sup> )	11 logements	1 100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Calcul pour les 500 m <sup>2</sup> supplémentaires			300 m <sup>2</sup> (compléter le droit à l'abattement)	200 m <sup>2</sup>

Cas n° 3Construction existante de 1 200 m<sup>2</sup> comprenant 10 logementsAjout d'une surface de 250 m<sup>2</sup> et d'1 logement supplémentaire

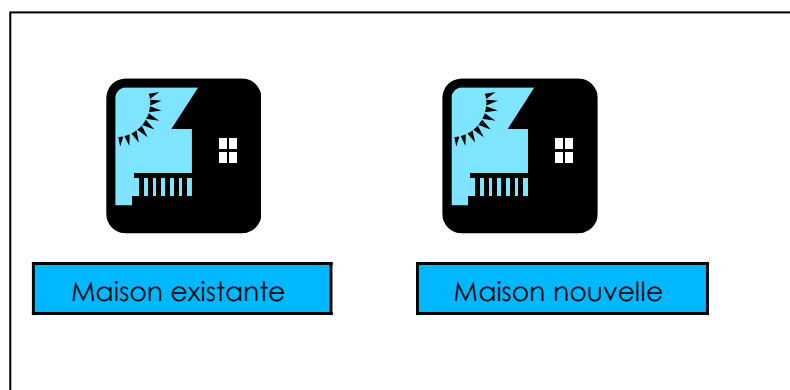
Nombre de logement	Surface taxable existante	Surface taxable créée	Nombre de logement(s) créé(s)	Surface taxable totale	Surface à taxer et valeurs
10	1 200 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	1	1 450 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> avec la valeur abattue et 150 m <sup>2</sup> sans abattement

Détail du calcul

			Calcul de la surface avec abattement	Calcul de la surface sans abattement
Calcul initial	1 200 m <sup>2</sup>	10 logements	1 000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Base du nouveau calcul	1 450 m <sup>2</sup> (1 200m <sup>2</sup> + 250 m <sup>2</sup> )	11 logements	1 100 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Calcul pour les 250 m <sup>2</sup> supplémentaires			100 m <sup>2</sup> (compléter le droit à l'abattement)	150 m <sup>2</sup>

## 2) Cas des nouveaux locaux à usage d'habitation principale

S'il s'agit de la création d'un ou plusieurs bâtiments nouveaux à usage d'habitation principale, accolé(s) ou non, le calcul ne prendra pas en compte la construction existante. Il s'agit d'un nouveau projet : le calcul tiendra compte de l'abattement afférent à la nouvelle construction.



1.4.2.3. – Locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

Les établissements industriels s'entendent des établissements dans lesquels sont effectuées des opérations d'extraction, de fabrication, de transformation, de manipulation, de réparation ou des prestations de services dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant (décret n° 90-1091 du 4 décembre 1990, article 2, III 2°).

L'artisan se distingue du commerçant en ce que ses revenus professionnels proviennent essentiellement de son travail manuel et de celui de 10 compagnons au maximum. Il met en œuvre une qualification reconnue par un titre et est inscrit au répertoire des métiers.

La liste des activités artisanales seules susceptibles de donner lieu à immatriculation au répertoire des métiers est annexée au décret n° 2008-565 du 17 juin 2008 portant modification du décret n° 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

Les entrepôts et hangars constituent des locaux servant au stockage de biens, de matériels ou de marchandises ou à usage de réserves. Le public ne peut y avoir accès. Il peut s'agir notamment d'entrepôts de logistique, de locaux de stockage de denrées pour un « drive » ou pour une entreprise de vente par internet.

Sont considérés comme parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les surfaces de stationnement couvertes mais non obligatoirement closes, construites par une collectivité, une entreprise privée ou un particulier et faisant l'objet d'une exploitation commerciale. Sont comprises dans les surfaces de stationnement, les rampes et voies de circulation permettant l'accès aux emplacements de stationnement et les aires nécessaires aux manœuvres des véhicules.

Les extensions de l'ensemble de ces locaux jouissent, comme la construction principale, de l'abattement. Il en est de même pour les bureaux, les stationnements intérieurs et tous autres locaux accessoires à ces activités, considérés comme des annexes.

#### 1.4.2.4. – Principes de taxation pour les locaux mixtes

Les locaux regroupant plusieurs affectations (locaux mixtes) sont taxés selon chaque affectation : ils peuvent faire l'objet pour certaines destinations d'une taxation de droit commun et pour d'autre, d'un abattement.

##### Exemples :

##### Un restaurant

Les locaux affectés à la préparation des plats (transformation de produits) relèvent de l'activité artisanale, le restaurant en tant que tel est un commerce. La partie artisanale est taxée avec abattement, le local commercial sans abattement.

##### Une grande surface commerciale

Les surfaces ouvertes au public sont considérées comme commerciales, donc taxées sans abattement ; les réserves, lieu de stockage des denrées, sont taxées avec abattement.

Les locaux accessoires ou les annexes de chacune des destinations sont taxés comme le local principal.

#### 1.4.3. – Tableau récapitulatif sur le stationnement

Articles	Type de stationnement	Mode de calcul
L. 331-10	Places de stationnement situées dans un espace <b>totallement</b> clos et couvert	Selon le nombre de m <sup>2</sup>
L. 331-13 6°	Places de stationnement situées à l'air libre ou dans un espace non totalement clos ou couvert	Selon le nombre d'emplacements
L. 331-12 3°	Places de stationnement dans un parc de stationnement couvert ( <i>totallement clos ou non</i> ) et faisant l'objet d'une exploitation commerciale	Selon la surface du parc de stationnement

## **1.5. – TAUX D'IMPOSITION**

### **1.5.1. – Part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement**

En application de l'article L. 331-5 du code de l'urbanisme, par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent le ou les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante. La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération concernant le taux ou le périmètre du secteur n'a pas été adoptée avant le délai précité. Les délibérations sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

#### **1.5.1.1. – Détermination des taux de droit commun (1% à 5%) et sectorisation**

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents compris entre 1% et 5%, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols (article L. 331-14).

Les taux ne peuvent pas être inférieurs à 1% (voire être nul dans un secteur). Ils peuvent, le cas échéant, comporter deux décimales après la virgule.

Dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit, et en l'absence de toute délibération fixant le taux, ce dernier est fixé à 1%.

La commune n'a nul besoin de motiver sa sectorisation des taux lorsqu'ils sont compris entre 1% et 5%. Le taux déterminé s'applique à toutes les autorisations, indépendamment des besoins des futurs usagers ou habitants. Toutefois, la sectorisation des taux ne doit pas conduire à une rupture d'égalité devant la charge de l'impôt : ainsi, à l'intérieur d'un même secteur comportant les mêmes équipements publics, il ne peut y avoir des taux différents selon les parcelles puisque tous les constructeurs doivent contribuer également au financement des mêmes équipements publics. (De même, en cas d'aménagement d'une voie, le taux de la part communale de la taxe d'aménagement doit être le même de part et d'autre de la voie.)

Pour les constructions situées « à cheval » sur deux secteurs, le taux le moins élevé doit être appliqué (article R. 331-8).

Les constructions situées sur le territoire de deux communes sont, quant à elles, taxées selon le taux propre à chaque commune, au prorata de la surface taxable située sur chaque commune.

La sectorisation des taux peut s'appliquer à toutes les communes, quel que soit « le règlement d'urbanisme » qui les régit : POS, PLU, carte communale, RNU.

L'EPCI compétent en matière de PLU et bénéficiant d'un transfert de compétence pour la TA peut, comme une commune, instituer des secteurs correspondant à une commune ou, dans une commune, définir plusieurs secteurs, voire même créer des secteurs situés sur deux communes.

La définition du secteur géographique de chaque taux est totalement libre. Il est cependant souhaitable, pour des raisons de clarté et de simplicité, que le tracé du secteur respecte les limites des parcelles cadastrales.

Le report de la sectorisation des taux sur un document graphique en annexe du PLU est effectué dans le cadre de la procédure de mise à jour (sans enquête publique). Toutefois, le non-report n'a aucune incidence sur la validité de la délibération de sectorisation du taux.

La délibération peut aussi être jointe dans les annexes du PLU. De même, la légende de la carte peut faire référence à la date de délibération, celle-ci étant consultable en mairie comme toutes les délibérations.

La loi n'a pas rendu obligatoire le report graphique en cas de taux unique sur la commune. Toutefois, la délibération est consultable en mairie.

A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Pour des raisons de sécurité juridique et pour permettre une meilleure gestion des secteurs dans le temps, il est conseillé de prendre une seule délibération de sectorisation à la fois, avec un plan associé.

#### 1.5.1.2. – Détermination des taux majorés (compris entre plus de 5% et 20%) et sectorisation

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux de superstructure est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci (article L. 331-15).

Cette possibilité d'un taux majoré a été ouverte afin de financer tous les équipements publics importants nécessaires sur le secteur, en remplacement des participations supprimées. Les secteurs à taux majoré peuvent être non équipés ou insuffisamment équipés. Des « travaux substantiels » sont des travaux importants de création ou de renforcement d'infrastructure de voirie ou de réseaux (notamment eau potable, électricité, assainissement, éclairage public, station d'épuration, ...). Les « équipements généraux » sont des équipements de superstructure pouvant profiter à l'ensemble des habitants de la collectivité mais nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants et usagers des constructions attendues dans le secteur (exemples : marché couvert, salle des fêtes, salle de sport, piscine, parking, bibliothèque, gare RER ou TER, etc....).

Comme en ZAC et en PUP, les équipements susceptibles d'être pris en compte dans les délibérations prises en application de l'article L. 331-15 doivent répondre aux principes :

- de nécessité : la réalisation des équipements doit être rendue nécessaire pour le fonctionnement du secteur urbain considéré ;

- de proportionnalité : seule la part du coût de la fraction de l'équipement utile au secteur peut lui être imputée.

Les termes « le coût des équipements publics à réaliser » doivent aussi être nuancés. Il peut s'agir de travaux prévus dans le futur mais également de travaux qui viennent d'être réalisés et destinés dans ces deux hypothèses à répondre aux besoins des futurs usagers de la zone.

La motivation doit porter :

- 1) sur la notion de travaux substantiels d'équipements publics, justifiant l'adoption de taux majorés ;
- 2) sur les besoins futurs des habitants ou usagers du secteur (notion de nécessité et de proportionnalité).

Pour motiver le recours à un taux majoré supérieur à 5%, il n'est pas nécessaire d'établir une estimation précise, ni de faire un avant-projet sommaire des travaux, mais seulement d'indiquer la nécessité de réaliser certains équipements publics importants (à énumérer) pour accueillir les futurs habitants ou usagers du secteur. On peut citer, à titre d'exemples, la mise en place des réseaux publics humides ou secs, l'agrandissement de la station d'épuration, la construction d'une salle de classe, d'une crèche ou d'une partie de crèche, etc. ... La délibération doit par ailleurs justifier que le taux retenu ne finance que la quote-part du coût des équipements publics nécessaires aux futurs habitants ou usagers du secteur d'aménagement.

Aucun délai n'est imparti pour la réalisation de ces aménagements mais il conviendra d'appeler l'attention des collectivités sur les risques contentieux pouvant résulter de l'absence de réalisation des équipements promis et pour lesquels le montant de la part communale de la taxe d'aménagement aura été fortement majoré. Par ailleurs, le maintien du taux majoré ne se justifie plus lorsque les équipements publics l'ayant nécessité sont réalisés et financés.

#### Conséquences des délibérations fixant un taux de part communale ou intercommunale supérieur à 5%

En cas de vote d'un taux supérieur à 5% dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1<sup>o</sup>, aux (a.) b et d du 2<sup>o</sup> et au 3<sup>o</sup> de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs. Il s'agit du versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD), (de la participation pour raccordement à l'égout (PRE) appliquée aux autorisations déposées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012,) de la participation destinée à la réalisation de parcs de stationnement (PNRAS), de la participation pour voirie et réseaux (PVR) et de la participation des riverains prévue par la législation applicable en Alsace-Moselle.

Hormis la participation pour raccordement à l'égout (PRE), les autres participations d'urbanisme ne disparaîtront qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cette période transitoire de trois ans doit permettre à chaque collectivité de mettre en place, à son rythme, le nouveau dispositif.

En effet, pendant cette période de trois ans, les collectivités pourront utiliser soit la taxe d'aménagement (TA) au taux majoré pouvant aller jusqu'à 20%, soit la taxe d'aménagement limitée à 5% et le régime des participations. Le choix n'est pas obligatoirement effectué sur tout le territoire de la commune ou de l'EPCI, mais secteur par secteur : une commune peut donc voter la TA au taux majoré sur un secteur et conserver sur un autre secteur la TA limitée à 5% à laquelle pourront s'ajouter les participations.

Les communes ou EPCI qui votent des taux majorés de TA, en remplacement des participations et sur délibération motivée, conservent intégralement le montant majoré de la taxe à la condition qu'elles prennent en charge l'intégralité des équipements ayant motivé le taux majoré.

Si un EPCI ou un syndicat prend en charge une partie de ces équipements, il appartient à la commune de reverser la partie de la taxe équivalant à ces équipements à ce syndicat ou EPCI. Dans l'hypothèse contraire, la commune bénéficierait, en effet, d'un enrichissement sans cause puisqu'elle percevrait la recette sans en assumer la charge correspondante.

Pour les communautés urbaines ou les EPCI compétents en matière de taxe d'aménagement, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'EPCI à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

1.5.1.3. – Des effets de l'entrée en vigueur de la participation pour assainissement collectif (PAC) sur le régime de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

L'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012, a créé la participation pour assainissement collectif (PAC) pour permettre le maintien du niveau actuel de recettes des services publics de collecte des eaux usées et pour satisfaire les besoins locaux d'extension des réseaux, notamment dans les zones de développement économique ou urbain.

Elle est destinée à remplacer la PRE, supprimée en tant que participation d'urbanisme générée par le permis de construire, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012. Cette nouvelle participation n'est donc plus en droit une participation d'urbanisme. Lorsqu'elle est instituée, elle n'est plus mentionnée dans les arrêtés de permis de construire ou d'aménager.

Facultative, la PAC est instaurée par délibération du conseil municipal, de l'organe délibérant de l'établissement public ou du syndicat mixte compétent en matière d'assainissement collectif. La loi ne prévoit aucune condition de délai pour l'adoption de la délibération. Celle-ci peut être prise à tout moment de l'année. La décision de l'organe délibérant entrera en vigueur après acquisition de son caractère exécutoire.

Aux termes de l'article L. 1331-7 du code de la santé publique, la délibération doit déterminer les modalités de calcul de cette participation ainsi que son montant. Ce dernier pourra être différencié pour tenir compte de l'économie réelle réalisée par le propriétaire selon qu'il s'agit de constructions nouvelles ou de constructions existantes nécessitant une simple mise aux normes. A moins d'une installation exceptionnellement en mauvais état, la PAC pour les immeubles existant devrait être inférieure à celle relative à un immeuble neuf. De même, si l'installation est conforme, il ne devrait pas y avoir de PAC en tant que financement de l'équipement public.

Son fait générateur est le raccordement au réseau collectif. La participation représente au maximum 80% du coût d'un assainissement individuel. Son montant comprend le réseau d'assainissement (l'équipement public) et le coût du branchement (équipement propre). Si un pourcentage moindre est appliqué pour la PAC (exemple 70%), le montant de la participation plus le coût du branchement ne peuvent excéder 80%. (A noter que le coût du branchement peut ne pas être répercuté sur le propriétaire de l'immeuble). Il n'y a pas de TVA sur les participations « assainissement ».

La PAC est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble,

dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires. Le redevable est le propriétaire de l'immeuble. En cas d'immeuble collectif, ce peut être le promoteur immobilier ou le syndicat de copropriété. Mais ce ne sera jamais le futur copropriétaire.

Par ailleurs, si le redevable a été antérieurement assujéti à la participation pour raccordement à l'égout, la participation pour assainissement collectif ne pourra pas être exigée.

Pour les dossiers de permis ou de déclaration préalable déposés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la PRE pourra continuer à être prescrite. Pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, aucune PRE ne pourra plus être prescrite par l'autorisation ou l'arrêté mentionné à l'article L. 424-6 fixant les participations.

### 1) PAC et taxe d'aménagement

La PAC s'articule comme suit avec la taxe d'aménagement :

#### - Constructions existantes

La taxe d'aménagement est due pour les opérations de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. En conséquence, les constructions existantes ne sont pas soumises à cette taxe. A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, si elle est instaurée, la participation pour assainissement collectif sera exigible lors du raccordement des constructions existantes, que la taxe d'aménagement soit ou non instituée.

#### - Constructions nouvelles

La participation pour assainissement collectif (comme la participation pour raccordement à l'égout) et la taxe d'aménagement au taux majoré pour des raisons d'assainissement ne peuvent se cumuler. A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, les communes disposeront donc de plusieurs possibilités :

- Communes ayant sectorisé la taxe d'aménagement avec un taux majoré ou ayant majoré le taux sur tout le territoire communal, pour financer seulement l'assainissement

1<sup>er</sup> cas : Institution de la PAC pour les constructions nouvelles :

Application de la TA au taux majoré jusqu'au 31/12/2012 (pour tous les permis délivrés jusqu'au 31/12/2012).

Délibération modifiant le taux de la TA (prise avant le 30 novembre 2012) pour application du *nouveau taux non majoré* au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Délibération appliquant la PAC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 lors du raccordement des constructions nouvelles n'ayant pas été assujétiées au taux majoré de TA.

2<sup>ème</sup> cas : Pas d'institution de la PAC pour les constructions nouvelles.

Application de la TA au taux majoré en 2012 et au-delà.

- Communes ayant sectorisé la taxe d'aménagement avec un taux majoré pour financer différents équipements dont l'assainissement

1<sup>er</sup> cas : Institution de la PAC pour les constructions nouvelles :

Application de la TA au taux majoré jusqu'au 31/12/2012 (pour tous les permis délivrés jusqu'au 31/12/2012).

Délibération appliquant la PAC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 lors du raccordement des constructions nouvelles n'ayant pas été assujétiées au taux majoré de TA.



Délibération modifiant le taux de la TA (prise avant le 30 novembre 2012) pour tenir compte de l'instauration de la PAC, et application du nouveau taux au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

2<sup>ème</sup> cas : Pas d'institution de la PAC.

Application de la TA au taux majoré en 2012 et au-delà.

➤ Communes n'ayant pas adopté le taux majoré pour des raisons d'assainissement

La délibération instituant la PAC prendra effet dès qu'elle sera exécutoire et s'appliquera aux constructions existantes et nouvelles.

La TA s'appliquera aux constructions nouvelles pour financer les équipements autres que l'assainissement.

En aucun cas, la PAC ne pourra être exigée pour les raccordements des constructions antérieurs au 1<sup>er</sup> juillet 2012, pour les dossiers de demande d'autorisation déposés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 et dont le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a été assujéti à la PRE ainsi que pour les dossiers soumis à la taxe d'aménagement majorée pour des raisons d'assainissement.

## 2) PAC et zone d'aménagement concerté (ZAC)

Les équipements à l'intérieur d'une ZAC sont publics. Le dossier de réalisation de la ZAC comporte d'ailleurs une pièce obligatoire intitulée : « Programme des équipements publics » (R. 311-7 a))<sup>31</sup>. Ce programme fixe ce que l'aménageur va réaliser ou financer.

Si le programme des équipements publics comporte un programme d'assainissement public mis à la charge de l'aménageur, il ne peut y avoir de PAC. Car il y aurait cumul de participations d'assainissement (charges foncières comprenant un volet « assainissement » et PAC) pour un même équipement public.

Au nom de ce principe, toute la jurisprudence applicable en matière de PRE en ZAC est transposable à la PAC.

## 3) PAC et autres participations

En raison du principe évoqué ci-dessus, la PAC ne peut se cumuler avec des participations d'urbanisme (PAE, PVR, PUP) qui financent déjà l'assainissement des eaux usées.

### 1.5.1.4. – Zones d'aménagement concerté (ZAC)

Lorsqu'une zone d'aménagement concerté est supprimée, la taxe d'aménagement est rétablie de plein droit pour la part communale ou intercommunale. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale fixe le taux de la taxe pour cette zone dans les conditions prévues au § 1.5.1.1. ci-dessus.

En cas de suppression d'une ZAC, c'est à dire en cas d'achèvement de la ZAC, le rétablissement de la TA étant de plein droit, le taux devra être fixé avant le 30 novembre pour une application de la taxe au 1<sup>er</sup> janvier. Plusieurs possibilités sont à envisager :

<sup>31</sup> Une ZAC sans équipements publics n'est pas une ZAC mais un lotissement détourné en ZAC.

- Soit faire entrer en vigueur la suppression de la ZAC au 1er janvier, le taux de la taxe devant être fixé avant le 30 novembre pour une application au 1er janvier ;
- Soit prévoir dans une délibération prise avant le 30 novembre, le taux qui s'appliquera à compter de la suppression de la ZAC qui pourra avoir lieu l'année suivante.

En cas d'annulation juridictionnelle d'une ZAC :

- Si la ZAC a été créée après le 1er mars 2012, c'est à dire sur un secteur de taxe d'aménagement, la TA revient immédiatement en vigueur sur le périmètre de l'ex-ZAC, au même taux et avec les mêmes exonérations facultatives qu'avant la création de la ZAC.
- Si la ZAC a été créée avant le 1er mars 2012, le taux de 1% (le taux de plein droit lorsqu'il y a un POS/PLU) s'appliquera sur le périmètre de l'ex-ZAC. La commune pourra ensuite délibérer dans les délais et conditions usuels pour déterminer un autre taux et les exonérations facultatives.

Rappel : aucun secteur ne peut avoir un taux nul.

### **1.5.2. – Détermination du taux de la part départementale de la taxe d'aménagement**

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les conseils généraux fixent le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. En application du troisième alinéa de l'article L. 331-17 du code de l'urbanisme, le taux de la part départementale de la taxe ne peut excéder 2,5%. Il est unique sur l'ensemble du département.

Cette délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au 1<sup>er</sup> alinéa (article L. 331-17).

Le département peut déterminer lors de la délibération instaurant la TA ou dans une délibération ultérieure, ou tout autre document, la part en pourcentage (%)<sup>32</sup> affectée aux espaces naturels sensibles (ENS) et au fonctionnement des Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE). Il est recommandé que la délibération ou tout autre document adoptant la clé de répartition intervienne à titre principal lors de la préparation budgétaire, soit avant le 15 avril.

Le titre de perception ne comporte cependant qu'un seul taux – le taux départemental – et ne mentionne pas la répartition des montants.

Le produit de la part départementale constitue une recette de fonctionnement avec deux affectations exclusives :

- L'une pour la politique des espaces naturels sensibles ; la taxe est employée pour les seuls objets définis à l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme. L'article 30 de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 a par ailleurs élargi les possibilités d'utilisation de la part

<sup>32</sup> La répartition entre espaces naturels sensibles et CAUE se fait en fonction d'un pourcentage et non en valeur absolue (€) car on ne peut présager du montant de la recette globale.

départementale affectée aux espaces naturels sensibles, à l'acquisition des sites destinés à la préservation de la ressource en eau, leur aménagement et leur gestion ainsi qu'aux travaux contribuant à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques identifiées dans les schémas prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement (trame verte et bleue).

- L'autre pour le financement du fonctionnement des CAUE (article 14 de la loi de finances rectificative pour 1981)<sup>33</sup>

En application de l'article R. 142-1 du code de l'urbanisme, un tableau annexe au budget du département dresse le bilan des recettes et des emplois de la part départementale de la taxe d'aménagement affectée aux espaces naturels sensibles. Afin de recueillir les éléments nécessaires à l'établissement des statistiques, le responsable chargé de l'urbanisme dans le département demande au Président du Conseil général communication de ce tableau chaque année et le transmet à l'administration centrale (bureau chargé de la fiscalité de l'urbanisme) au plus tard le 15 septembre (Cf. modèle de tableau en annexe 3).

### **1.5.3. – Détermination du taux de la part régionale de la taxe d'aménagement**

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, le conseil régional d'Ile-de-France fixe le taux de la part régionale de la taxe d'aménagement applicable à compter du 1er janvier de l'année suivante. Le taux de la part régionale de la taxe ne peut excéder 1% et peut être différent selon les départements. La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai précité (article L. 331-18).

## **1.6. – ETABLISSEMENT DE LA TAXE, CONTRÔLE ET SANCTIONS**

### **1.6.1. – Agents compétents pour asseoir et liquider la taxe d'aménagement**

Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département sont seuls compétents pour établir et liquider la taxe (articles L. 331-19 et R. 331-9).

Ces tâches peuvent donc être effectuées par les agents :

- des directions départementales des territoires et des directions départementales des territoires et de la mer ;
- des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement dans les départements d'outre-mer ;
- des unités territoriales de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement de la région d'Ile-de-France.

Ces agents fixent les bases d'imposition et liquident les taxes, redevances, versements et pénalités prévus au présent chapitre.

---

<sup>33</sup> La loi de finances rectificative pour 1981 a fixé les modalités de financement des CAUE à l'aide d'une taxe spécifique, la TDCAUE (aujourd'hui, la part départementale de la taxe d'aménagement). Les départements peuvent en sus du produit de la taxe leur verser des subventions mais les CAUE, lorsque le département encaisse la taxe, ne peuvent pas ne pas percevoir cette taxe qui leur est affectée par la loi.

Avec la loi de finances rectificative pour 2010, le principe du financement des CAUE, fixé par les lois de 1977 et 1981, n'est pas remis en cause. Il est identique à celui évoqué ci-avant.

Ils peuvent exercer les attributions que ces dispositions leur confèrent à l'égard des personnes physiques ou morales qui ont déposé ou auraient dû déposer dans le ressort territorial du service déconcentré dans lequel ils sont affectés, une déclaration ou une demande d'autorisation pouvant entraîner une imposition aux taxes, redevances, versements et pénalités.

En application de l'article L. 255 A du livre des procédures fiscales, le responsable chargé de l'urbanisme dans le département (Directeur départemental des territoires (et de la mer) - DDT(M), Directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL - pour les départements d'Outre-Mer) ou, en région d'Ile-de-France, le Directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA), est compétent en tant qu'ordonnateur pour émettre les titres de perception et signer les états récapitulatifs. Il peut déléguer sa signature aux agents placés sous son autorité.

La délégation de signature est nominative. Par conséquent, en cas de changement du responsable chargé de l'urbanisme dans le département (DDT(M), DEAL) ou du DRIEA, ou en cas de changement de délégataire, les délégations de signature doivent être mises à jour. Elles prennent effet après avoir fait l'objet d'une publication régulière au recueil des actes administratifs de la préfecture.

### **1.6.2. – Renseignements à fournir par les demandeurs d'autorisation**

Un imprimé fiscal, appelé « Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions » dûment rempli doit être joint à la demande de permis ou à la déclaration préalable<sup>34</sup>. Une notice d'information figurant dans le dossier de demande de permis ou de déclaration permet de remplir cet imprimé fiscal. Par ailleurs, pour aider à la déclaration des surfaces, une fiche d'aide au calcul, détaillant les différentes étapes arithmétiques, permet au pétitionnaire d'établir au mieux la déclaration de sa surface taxable et de sa surface de plancher.

#### **1.6.2.1. – Conditions de la complétude des dossiers**

Pour traiter les dossiers au niveau fiscalité, 4 cas de « dossier incomplet » au titre de l'article R. 423-38 peuvent être identifiés :

- 1) La « déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions » doit être présente dans le dossier de la demande.

**A défaut, le dossier est déclaré incomplet.** Une demande de pièce complémentaire doit alors être faite au titre du permis de construire ou de la déclaration préalable.

- 2) La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions doit être remplie, c'est à dire comporter la surface créée. En cas de non-crédation de surface, porter la mention « néant » ou « 0 m<sup>2</sup> ». La déclaration doit être signée et datée.

**A défaut, le dossier est déclaré incomplet (Cf. point 1)<sup>35</sup>.**

- 3) Le dossier de demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable) doit comporter la date et le lieu de naissance pour les personnes physiques et le numéro de SIRET pour les personnes morales.

Ces éléments sont un facteur déterminant pour le recouvrement des taxes. S'ils ne figurent pas dans l'imprimé de demande d'autorisation, l'information est requise par téléphone ou par

<sup>34</sup> Voir aussi le § 1.4.1.2.

<sup>35</sup> Voir la note 27 sous le § 1.4.1.2.

messagerie (si l'adresse électronique est mentionnée) dès le dépôt du dossier. Si cette tentative se révèle infructueuse, **en dernier ressort, un incomplet est effectué** dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie.

Si plusieurs débiteurs sont solidaires du paiement de la taxe, il convient d'indiquer au dossier la date et le lieu de naissance de chacun des débiteurs s'il s'agit de personnes physiques, ou leur numéro SIRET s'il s'agit de personnes morales.

- 4) La surface de plancher et la surface taxable indiquées dans le dossier doivent être cohérentes.

Si les surfaces de plancher et la surface taxable (surface déclarée au cadre 1 – ligne 1.1 de l'imprimé de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions) ne sont pas cohérentes au vu du projet, **un incomplet est réalisé** motivé par l'incohérence du dossier. Toutefois, si l'instructeur a un doute sur la surface taxable, la procédure contradictoire est effectuée (Cf. ci-dessous § 2 du § 1.6.2.2.). **Cette procédure ne remet pas en cause les délais d'instruction du permis ou de la déclaration préalable.**

#### 1.6.2.2. – Instruction du « dossier fiscal »

Une fois la déclaration préalable ou le permis accordé, 3 cas peuvent se produire :

1) La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions est bien remplie.  
Le dossier peut être taxé.

2) La déclaration présente des incohérences ou la déclaration est insuffisamment remplie.  
La construction ne peut être taxée avec les éléments fournis. Il s'agit donc de « compléter » le « dossier fiscal ».

#### « Complétude » de la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

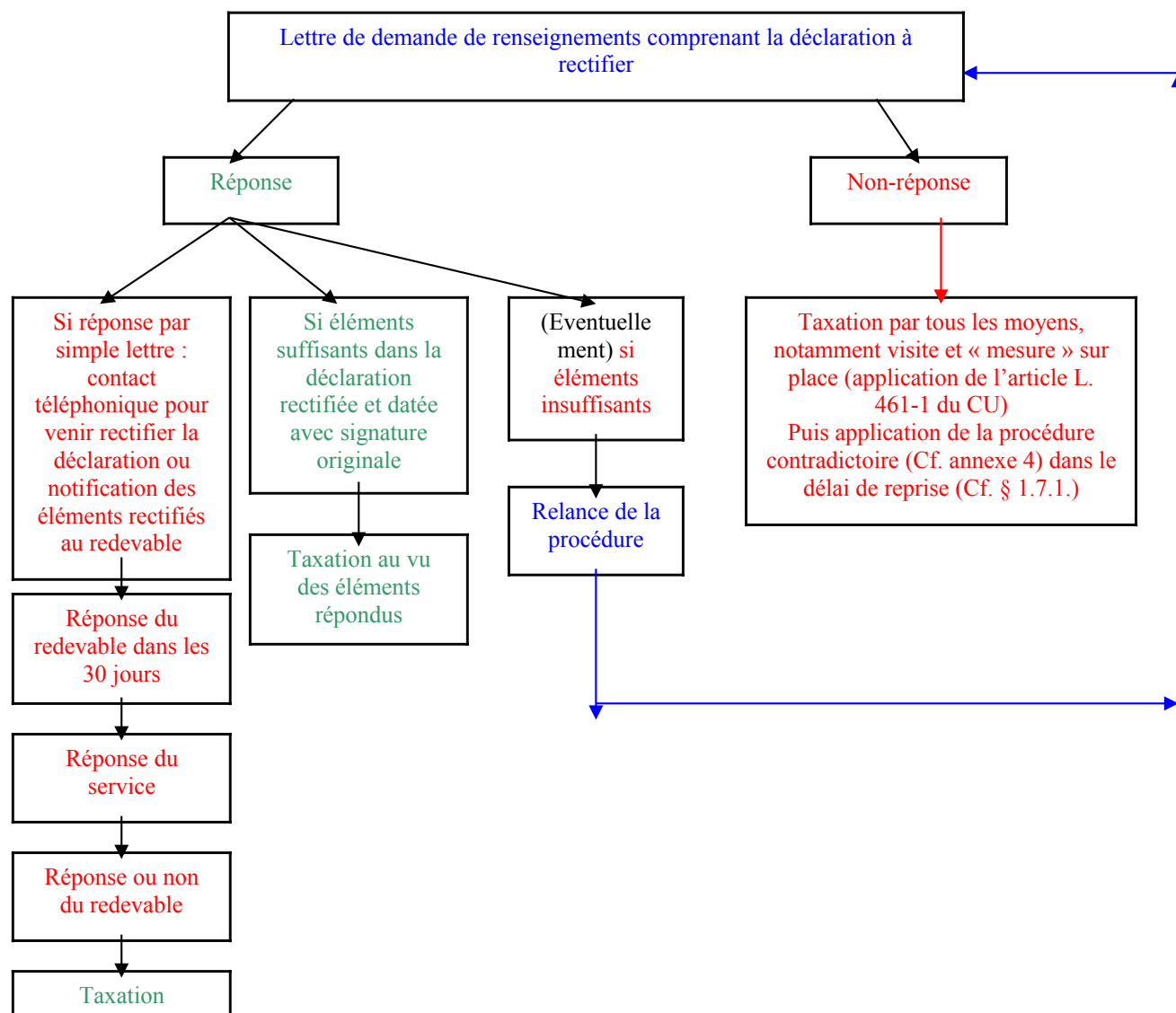
En aucun cas, l'agent ne doit compléter lui-même la déclaration ou la modifier. Il appartient au seul pétitionnaire de le faire.

##### ➤ 1<sup>ère</sup> démarche

Si le bénéficiaire du permis ou de la déclaration préalable a indiqué son numéro de téléphone, l'agent peut inviter le pétitionnaire, par téléphone, à venir compléter sa déclaration.

##### ➤ 2<sup>ème</sup> démarche

En cas de non-réponse à « l'invitation » ou si le dossier présente de grandes insuffisances, une procédure contradictoire sera entamée.



3) La déclaration présente tous les éléments nécessaires pour taxer mais est sujette à caution.

La construction est taxée au vu des éléments présents dans le dossier. Un contrôle pourra être effectué ultérieurement.

#### 1.6.2.3. – Pièces à produire et justificatifs

La demande d'autorisation est déclarative. Elle peut être accompagnée de pièces permettant au service de procéder à des impositions plus favorables, voire à une exonération.

Les pièces permettant une exonération sont listées dans la demande. Si elles sont produites, l'exonération est de droit.

Les autres éléments qui permettent un abattement ou une exonération sont déclaratifs : la taxation est réalisée en fonction de la déclaration. Toutefois, les éléments déclarés sont

susceptibles d'être contrôlés ultérieurement par le biais de justificatifs que le service liquidateur peut exiger dans le délai de reprise, soit jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit la date du fait générateur (Cf. §1.7.2.1.).

### **1.6.3. – Renseignements à fournir par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département**

En application de l'article R. 331-10, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme fournit au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département, dans le délai d'un mois à compter de la date soit de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ou du permis modificatif, soit du transfert de ces autorisations, soit de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, soit de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant l'infraction :

- Un exemplaire du formulaire de déclaration ou de demande d'autorisation ;
- Le formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, prévu par arrêté, accompagné de ses pièces jointes ;
- Selon les cas, une copie de la décision, la date à laquelle l'autorisation ou la décision de non opposition à déclaration préalable est devenue tacite ou le procès-verbal constatant l'infraction ;
- Le certificat d'urbanisme éventuellement applicable ;
- Le numéro du secteur de la taxe d'aménagement déterminé en application de l'article L. 331-14, dans lequel se situe le projet de construction ou d'aménagement ;
- Le numéro du secteur du seuil minimal de densité déterminé en application de l'article L. 331-36, dans lequel se situe le projet de construction.

En application de l'article R. 331-11, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme transmet également au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département, dans un format électronique fixé par arrêté et dans le délai prévu à l'article R. 331-11, les informations suivantes :

- Le type et le numéro d'enregistrement du dossier ;
- La date du dépôt du dossier en mairie ;
- L'identité complète du ou des demandeurs ;
- Les coordonnées du ou des demandeurs ;
- L'adresse du ou des terrains et ses références cadastrales.

Une interface informatique organisera la remontée des données précitées à partir des communes autonomes.

### **1.6.4. – Valeur forfaitaire d'assiette et taux à retenir pour la liquidation**

La taxe d'aménagement est liquidée selon la valeur forfaitaire d'assiette et les taux en vigueur à la date soit de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ou du permis modificatif, soit de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, soit de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant les infractions. Si l'autorisation est déposée pendant la période de validité d'un certificat d'urbanisme, le taux le plus favorable est appliqué (article L. 331-20).

Cette mesure vaut aussi pour les exonérations facultatives : l'exonération facultative la plus favorable doit être appliquée au redevable, même si cette exonération est entrée en vigueur postérieurement à la date de délivrance du certificat d'urbanisme.

### **1.6.5. – Information du contribuable et de la collectivité territoriale**

En l'état actuel du droit, la répartition des compétences entre les collectivités territoriales compétentes pour délivrer le permis de construire et l'Etat compétent pour la liquidation des taxes, ne permet pas de mentionner la nature et le montant de ces dernières dans le permis de construire lors de sa délivrance.

En effet, lorsque les collectivités territoriales sont compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme, l'article R. 331-10 du code de l'urbanisme dispose que ces collectivités, dans le délai d'un mois à compter de la délivrance des autorisations, fournissent aux services de l'Etat dans le département chargés d'établir les taxes d'urbanisme, tous les éléments nécessaires à la taxation.

La diligence des collectivités locales à transmettre ces données permet ainsi aux services de l'Etat de procéder au calcul des taxes et d'informer rapidement le bénéficiaire du permis.

Cette information sur le montant des taxes est envoyée par lettre simple à l'utilisateur dès la vérification du calcul et au maximum 6 mois après la délivrance du permis ou de la décision de non-opposition.

La commune est informée du montant liquidé et des échéances de versement pour compléter le registre mentionné à l'article R. 332-41 du code de l'urbanisme, de même que l'EPCI compétent en matière de TA. En outre, un état des montants liquidés sera envoyé chaque année, à chaque collectivité territoriale, avant le 1<sup>er</sup> mars.

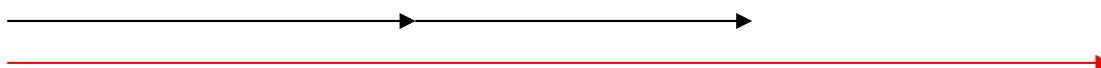
## **1.7. – CONTROLES ET SANCTIONS**

### **1.7.1. – Droit de reprise**

Le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit, selon les cas, celle de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition ou celle à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée. En cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant d'une autorisation de construire, le droit de reprise s'exerce jusqu'au 31 décembre de la sixième année qui suit celle de l'achèvement des constructions ou aménagements en cause (article L. 331-21).

#### **1.7.1.1. – Droit de reprise de droit commun**

PC délivré le 30 mars 2012	taxation vérifiée le 10 juillet 2012	émission du 1 <sup>er</sup> titre de perception le 12 avril 2013	émission du 2 <sup>ème</sup> titre de perception le 12 avril 2014	fin du délai de reprise le 31 décembre 2015
-------------------------------	--	--	---	--



Ce délai de reprise permet de liquider les taxes en cas, par exemple, de non-réponse lorsqu'un dossier ne présente pas les éléments nécessaires pour la taxation (Cf. § 1.6.2.2. « Complétude de



la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions »), ou de demander les justificatifs.

PC délivré	taxation vérifiée	(envoi vers chorus)	émission du 1 <sup>er</sup> et unique titre de perception	fin du délai de reprise
le 13 mars 2012	le 20 octobre 2015	(le 12 novembre 2015)	le 12 décembre 2015	le 31 décembre 2015



### 1.7.1.2. – Droit de reprise en cas d’infraction

Achèvement supposé de la construction ou de l’aménagement le 30 avril 2009	fin du délai de reprise le 31 décembre 2015
--	--



### 1.7.1.3. – Interruption de la prescription

Conformément à l’article L. 189 du livre des procédures fiscales, la prescription est interrompue par la notification d’une proposition de rectification, par la déclaration ou la notification d’un procès-verbal, de même que par tout acte comportant reconnaissance des insuffisances, inexactitudes, omissions ou dissimulation des éléments déclarés de la part des contribuables et par tous les autres actes interruptifs de droit commun.

L’interruption de la prescription d’assiette a pour effet de faire courir un nouveau délai d’assiette de même nature et de même durée que le délai initial. Ainsi, un acte interruptif de prescription d’assiette intervenu pendant l’année N fait courir un nouveau délai d’assiette jusqu’au 31 décembre de l’année N+3.

## **1.7.2. – Procédure de rectification contradictoire**

### 1.7.2.1. – Demande de justificatifs

La demande de justificatifs est prévue par les articles L. 10 et L. 11 du livre des procédures fiscales. Le redevable dispose de trente jours pour produire les pièces et ses observations. A l’issue de ce délai, si le redevable produit les justifications requises, la taxation initiale est conservée, sauf exception (Cf. annexe 5). A défaut de production des documents requis, une procédure contradictoire sera engagée (Cf. annexe 5).

### 1.7.2.2. – Procédure en cas de construction en infraction à l’autorisation : la procédure de rectification contradictoire

Lorsqu’une demande d’autorisation de construire a été déposée et que la construction ne respecte pas l’autorisation, la procédure de rectification contradictoire des bases d’assiette déclarées, prévue par l’article L. 57 du livre des procédures fiscales, peut être mise en œuvre (article L. 331-22). Cette procédure fait toujours suite à un procès verbal d’infraction. Elle est explicitée par un schéma situé en annexe 6 du présent document.

### 1.7.2.3. – Procédure en cas de construction sans autorisation ou assimilée sans autorisation : la taxation d'office

Si aucune déclaration n'a été déposée ou si la construction réalisée relève d'une nature et d'un objet différents de ceux de la construction autorisée, les bases ou les éléments servant au calcul de la taxe et des sanctions applicables sont portés à la connaissance du redevable trente jours au moins avant la mise en recouvrement (article L. 331-22). Cette procédure fait toujours suite à un procès verbal constatant l'infraction. Elle est explicitée par un schéma situé en annexe 6.

### 1.7.3. – Sanctions administratives

En cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le montant de la taxe ou du complément de taxe due est assorti d'une pénalité de 80% du montant de la taxe. Cette pénalité ne peut être prononcée avant l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la notification du document par lequel l'administration a fait connaître au contribuable concerné la sanction qu'elle se propose d'appliquer, les motifs de celle-ci et la possibilité dont dispose l'intéressé de présenter dans ce délai ses observations (article L. 331-23).

### 1.7.4. – Agents compétents pour la mise en œuvre des procédures de contrôle et de sanctions

Les agents du service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département appartenant à des corps de catégorie A, B et C sont seuls compétents pour mettre en oeuvre les procédures de contrôle et de sanction prévues aux paragraphes 1.7.1. à 1.7.3. ci-dessus. Ils exercent les attributions que ces dispositions leur confèrent dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article R. 331-9 (Cf. § 1.6.1.) pour l'établissement de la taxe (article R. 331-12).

Ces agents sont compétents pour donner un avis au comptable public concernant la remise gracieuse de la pénalité prévue en cas de construction sans autorisation ou en infraction à l'autorisation de construire (articles L. 331-28 et R. 331-13).

## 1.8. – EMISSION DES TITRES ET RECOUVREMENT DE LA TAXE

La taxe d'aménagement et la pénalité dont elle peut être assortie en vertu de l'article L. 331-23 sont recouvrées par les comptables publics compétents de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) comme des créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Aux fins de recouvrement, ces créances sont matérialisées par un ou des titre(s) de perception émis par l'ordonnateur, en l'occurrence le responsable chargé de l'urbanisme dans le département (DDT(M), DEAL, chef de l'UT).

### 1.8.1. – Emission des titres de perception

#### 1.8.1.1. – Cadre général de la taxe d'aménagement

En application de l'article L. 331-24 du code de l'urbanisme, la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

L'émission en deux échéances est opérée dès lors que le montant total de la taxe d'aménagement est supérieur à 1 500 €. Pour chaque échéance, un seul titre de perception est émis pour l'ensemble des bénéficiaires de la taxe.

Les titres sont respectivement émis douze et vingt-quatre mois après la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, la date de la décision de non-opposition ou la date à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.

#### 1.8.1.2. – En cas de modification à l'initiative du demandeur

En cas de modification apportée au permis de construire ou d'aménager ou à l'autorisation tacite de construire ou d'aménager, à l'initiative du demandeur, le complément de taxe dû en une échéance unique fait l'objet d'un titre de perception émis dans le délai de douze mois à compter de la date de la délivrance du permis modificatif ou de l'autorisation réputée accordée.

#### 1.8.1.3. – En cas d'application de la pénalité prévue à l'article L. 331-23

Les sommes liquidées en application de l'article L. 331-23 font l'objet de l'émission d'un titre de perception unique. Ce dernier comprend le montant de la taxe et celui de l'amende. Le recouvrement est immédiatement poursuivi contre le constructeur ou la personne responsable de l'aménagement (article L. 331-24).

### **1.8.2. – Solidarité**

Sont solidaires du paiement de la taxe avec le ou les redevables mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 331-6 :

1° Les établissements qui sont garants de l'achèvement de la construction ;  
Il s'agit d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'assurance agréée agissant en tant que caution du constructeur.

2° Les époux et les partenaires liés par un pacte civil de solidarité (article L. 331-25).

Si, en tant qu'ordonnateur, le responsable chargé de l'urbanisme dans le département (DDT(M), DEAL, chef de l'UT) n'émet le titre de perception qu'avec un seul débiteur, il ne sera pas possible pour le comptable public de poursuivre un débiteur solidaire non mentionné sur le titre.

### **1.8.3. – Transfert de l'autorisation de construire ou d'aménager**

En cas de transfert total de l'autorisation de construire ou d'aménager, le redevable de la taxe d'aménagement est le nouveau titulaire du droit à construire ou d'aménager. Un titre d'annulation est émis au profit du redevable initial. Un ou de nouveaux titres de perception sont émis à l'encontre du ou des nouveaux titulaires du droit à construire.

En cas de transfert partiel, un titre d'annulation des sommes correspondant à la surface transférée est émis au profit du titulaire initial du droit à construire. Un ou des titres de perception sont émis à l'encontre du ou des titulaires du ou des transferts partiels.

Lorsque la taxe qui fait l'objet d'un titre d'annulation a été acquittée par le redevable en tout ou partie et répartie entre les collectivités territoriales et les établissements publics bénéficiaires, le versement à restituer fait l'objet d'un remboursement par le comptable. Ces sommes font l'objet à l'égard des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires pour les montants indûment reversés, soit d'une compensation avec le produit de la taxe réparti par ailleurs, soit de l'émission d'un titre de perception (rôle du comptable public).

Le transfert d'un permis peut conduire à remettre en cause les minorations d'impôts accordées au titulaire du permis initial dès lors que le bénéficiaire du transfert n'est pas dans la même situation juridique.

#### **1.8.4. – Exigibilité, recouvrement, privilège et prescription de l'action en recouvrement**

La taxe d'aménagement est exigible à la date d'émission du titre de perception. Toutefois, la date limite de paiement de la créance, mentionnée sur le titre, est le 15 du 2<sup>ème</sup> mois suivant la date d'émission.

Afin de sanctionner tout retard dans le paiement des créances, une majoration de 10% est appliquée sur les sommes restant dues par le débiteur à la date limite de paiement (article 55 III B de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010).

Cette majoration, perçue au profit de l'Etat, a pour objet d'inciter les redevables à s'acquitter rapidement de leurs dettes.

Le recouvrement des titres de perception est assuré par le comptable public compétent de la DGFIP selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine. D'une manière générale, en l'absence de paiement à la date limite indiquée sur le titre de perception, le débiteur reçoit une lettre de relance l'informant de son obligation de payer sous peine d'engagement de poursuites à son encontre, suivie d'une mise en demeure de payer.

En l'absence de réaction du redevable, le comptable peut entreprendre des actions en recouvrement forcé (saisie sur compte bancaire, saisie, prise d'hypothèque, ...).

Au cas particulier, le recouvrement de la taxe et de la pénalité est garanti par le privilège prévu au 1 de l'article 1929 du code général des impôts (article L. 331-27).

L'action en recouvrement se prescrit par cinq ans à compter de l'émission de chaque titre de perception (article L. 331-29).

#### **1.8.5. – Remise gracieuse du principal**

Une fois le titre émis, la taxe d'aménagement étant recouvrée comme une créance étrangère à l'impôt et au domaine peut faire l'objet d'une remise gracieuse par le comptable public compétent, sur demande du débiteur.

Le comptable chargé du recouvrement des titres de perception peut consentir des remises sur la somme en principal, sur les majorations, sur les frais de poursuites et sur les intérêts, dans la limite pour une même créance de 76 000 €.

Le ministre chargé du budget peut consentir des remises de même nature, dans la limite pour une même créance d'un montant compris entre 76 000 € et 150 000 €.

Au-delà de cette dernière somme, le ministre chargé du budget peut consentir des remises par une décision prise après avis du Conseil d'Etat et publiée au journal officiel.

### **1.8.6. – Annulation ou remise gracieuse de la pénalité prévue à l'article L. 331-23**

La pénalité prévue à l'article L. 331-23, égale à 80% de la taxe principale, sanctionne le non-respect des règles d'urbanisme par le redevable, que seul l'ordonnateur a été en mesure d'apprécier en amont de l'émission du titre.

Dès lors, lorsque le débiteur formule une demande de remise de pénalité, le comptable public la transmet systématiquement au responsable chargé de l'urbanisme dans le département (DDT(M), DEAL, chef de l'UT).

En effet, en application des dispositions de l'article L. 331-28, la remise de la pénalité ne peut être accordée qu'après avis de l'administration chargée de l'urbanisme et consultation des collectivités territoriales ou de l'établissement public de coopération intercommunale bénéficiaires.

Les agents de l'administration chargée de l'urbanisme compétents pour donner un avis sur la remise gracieuse sont les agents compétents pour asseoir et liquider les taxes<sup>36</sup> (article R. 333-13).

L'examen de la demande nécessite de prendre en compte, outre la situation personnelle des contrevenants, des éléments tenant au caractère circonstancié de l'infraction et à la situation du contrevenant.

L'appréciation des éléments non financiers liés notamment à l'infraction, au contexte local, à la qualité et au comportement du contrevenant, relève de la compétence discrétionnaire du responsable chargé de l'urbanisme dans le département. A cet égard, il consulte les collectivités territoriales ou l'établissement public de coopération intercommunale bénéficiaires avant de formuler un avis.

Le dossier d'avis sur une demande en remise gracieuse s'appuie sur les documents suivants :

- le procès-verbal d'infraction ;
- la fiche de liquidation (vérification de la date d'achèvement des travaux qui conditionne le délai de prescription fiscale) ;
- la demande de l'intéressé transmise par le comptable ;
- s'il y a lieu, le jugement des juridictions saisies ;
- les documents de régularisation : remise en l'état, permis modificatif, attestation de conformité, etc.... ;
- l'avis des élus locaux lorsqu'ils ont été obtenus.

L'avis doit être motivé soit par des considérations de fait et de droit, soit par des éléments circonstanciés émanant du dossier, soit, et c'est souvent le cas, par les deux. Il est ensuite transmis au comptable public compétent par le responsable chargé de l'urbanisme dans le département.

---

<sup>36</sup> Cf. § 1.6.1.

La suite à réserver à la demande de remise varie selon la teneur de l'avis. Ainsi, trois solutions peuvent être envisagées :

- Si l'ordonnateur estime que la pénalité doit être entièrement annulée, il émet un titre d'annulation totale de la pénalité après avis motivé ;
- Si l'ordonnateur considère qu'il y a lieu d'admettre une réduction de la pénalité au regard des éléments non financiers soumis à son appréciation, il doit, d'une part, émettre un titre d'annulation partielle de la pénalité, et d'autre part, formuler un avis motivé sur sa décision de ne remettre que partiellement la pénalité.
- Si l'ordonnateur estime que la pénalité doit être entièrement maintenue, il transmet au comptable public un avis motivé en ce sens.

A réception de l'avis de l'administration chargée de l'urbanisme, pour le montant de la créance restant due (i.e. non annulée par l'ordonnateur), le comptable public donne suite, sous sa responsabilité, à la demande de remise gracieuse du débiteur.

Un schéma situé en annexe 7 décrit le processus.

## **1.9. – RECOURS**

S'agissant des réclamations présentées par les redevables, il convient de bien distinguer celles qui relèvent du contentieux de la taxe (assiette) de celles qui relèvent du contentieux des actes de poursuites (recouvrement).

Une fois le titre émis, les réclamations sont toutes adressées au comptable public compétent (article 118 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012).

La réclamation a pour effet de suspendre l'action en recouvrement (article 117 du décret précité).

L'autorité compétente pour traiter la réclamation diffère selon l'objet de cette dernière :

- L'ordonnateur ayant émis le titre de perception a seul compétence pour rendre une décision sur une contestation relative à la régularité en la forme du titre exécutoire, au bien-fondé ou au calcul du montant de la créance (éléments d'assiette) ; dans ce cas, le comptable public lui transmet la réclamation dès sa réception ;
- Le comptable public est quant à lui compétent pour statuer sur la régularité en la forme des actes de poursuites, sur l'existence, l'exigibilité ou la quotité de l'obligation de payer (prescription de l'action en recouvrement, montant de la dette compte tenu des versements déjà réalisés, imputation des paiements...).

### **1.9.1. – CONTENTIEUX DE LA TAXE (ASSIETTE)**

#### **1.9.1.1. – Cas de décharge, réduction et restitution de la taxe**

Le redevable de la taxe peut en obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle :

1° S'il justifie qu'il n'a pas donné suite à l'autorisation de construire ou d'aménager. L'absence de mise en œuvre de cette autorisation peut notamment être fondée sur des motifs financiers, conjoncturels, etc..... Le retrait de l'autorisation, l'annulation du permis suite à un abandon du projet ou la péremption de l'autorisation constituent des justificatifs.

#### Cas des constructions inachevées

Le permis constitue le facteur d'exigibilité des taxes d'urbanisme. Cependant, celles-ci ne sont définitivement acquises à la collectivité qu'après achèvement total (ou partiel) de la construction.

Un logement est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, c'est-à-dire lorsque les locaux sont habitables. Tel est le cas, notamment, lorsque le gros œuvre, la maçonnerie, la couverture, les sols et les plâtres intérieurs sont terminés, les portes extérieures et fenêtres posées, alors même que certains aménagements d'importance secondaire et ne faisant pas obstacle à l'installation de l'occupant resteraient à effectuer (exemple : pose de papiers peints ou de moquette ou ravalement extérieur).

Les critères hors d'eau, hors d'air retenus pour qu'une construction soit considérée comme achevée, générant de la surface taxable, constituent le strict minimum des critères d'achèvement à retenir.

2° Si, en cas de modification de l'autorisation de construire ou d'aménager, il est redevable d'un montant inférieur au montant initial ;

3° Si les constructions sont démolies en vertu d'une décision du juge civil, que ces constructions aient été édifiées légalement ou illégalement (sans autorisation, notamment).

#### Cas des constructions achevées dont le permis est annulé par décision de justice

En cas d'annulation du permis d'une construction achevée, il n'y a pas de restitution des taxes.

4° Dans le cas de catastrophe naturelle, lorsque les locaux ont été détruits ou ont subi des dégâts tels qu'après expertise ou décision administrative ils sont voués à la démolition. La remise s'applique, sur demande du contribuable, sur le montant total de la taxe dont le dernier versement n'est pas arrivé à échéance à la date du sinistre. Le contribuable doit justifier que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant des taxes d'urbanisme dues lors de la construction. Si une telle remise est accordée, la reconstruction du bâtiment est assujettie à la taxe d'aménagement ;

5° Si le contribuable démontre à l'aide de justificatifs qu'il remplit les conditions pour pouvoir bénéficier d'une exclusion, d'une exonération ou d'un abattement auquel il ne pouvait prétendre au moment du dépôt de la demande ;

6° Si une erreur a été commise dans l'assiette ou le calcul de la taxe (article L. 331-30).

#### **1.9.1.2. – Délais et procédures de réclamation**

1) En matière d'assiette, les réclamations concernant la taxe d'aménagement sont recevables jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'émission du premier titre de perception ou du titre unique.

PC délivré le 5 juin 2012	émission du 1 <sup>er</sup> titre de perception le 12 juin 2013	émission du 2 <sup>ème</sup> titre de perception le 12 juin 2014	fin du délai de réclamation le 31 décembre 2015
------------------------------	---	--	---



2) Lorsque le contribuable a fait l'objet d'une procédure de rectification, il dispose d'un délai expirant le 31 décembre de la troisième année qui suit celle de la notification de la proposition de rectification pour présenter ses réclamations.

- En cas de rectification après demande de justificatifs :

Demande de justificatifs le 17 juin 2013	Notification de la proposition de rectification le 30 juillet 2013	Cf. anne: 5	Taxation le 29 décembre 2013	Fin du délai de réclamation le 31 décembre 2016
--	---	----------------	---------------------------------	--



- En cas de procédure de rectification contradictoire suite à une construction en infraction à l'autorisation<sup>37</sup> :

Notification de la proposition de rectification le 17 juin 2013	Réponse du redevable	Réponse aux observations du redevable	Réponse ou non du redevable	Taxation le 20 octobre 2013	Fin du délai de réclamation le 31 décembre 2016
--	-------------------------	---	--------------------------------	--------------------------------	--



- En cas de taxation d'office suite à une construction sans autorisation<sup>38</sup> :

Notification de la proposition de rectification le 17 juin 2013	Réponse ou non de redevable	Taxation le 29 juillet 2013	Fin du délai de réclamation le 31 décembre 2016
--	--------------------------------	--------------------------------	--



Les réclamations concernant la taxe d'aménagement sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables en matière d'impôts directs locaux (article L. 331-31). Il est rappelé que ces réclamations doivent être présentées dans les délais prévus aux seuls alinéas 1 et 2 de l'article L. 331-31 (Cf. § 1) et 2) ci-dessus).

Lorsque le comptable public reçoit une réclamation relative à l'assiette de la taxe dans les délais sus indiqués, il la considère comme recevable et la transmet immédiatement à l'ordonnateur.

L'ordonnateur dispose d'un délai de six mois pour statuer sur toute contestation relative à l'existence, l'exigibilité ou au montant de la créance. En l'absence de décision prise par

<sup>37</sup> Construction non conforme aux éléments déclarés.

<sup>38</sup> Construction réalisée sans autorisation ou dont la nature et l'objet sont différents de la construction autorisée (CE du 16/04/2010 n° 305835).



l'ordonnateur à l'expiration d'un délai de six mois, la réclamation est considérée comme rejetée. Le comptable doit reprendre l'action en recouvrement.

Il est donc impératif que l'ordonnateur donne suite à la réclamation avant l'expiration du délai de six mois.

Ainsi, en cas d'acceptation de la réclamation en tout ou partie, l'ordonnateur émet un titre d'annulation totale ou partielle dans les conditions standard Chorus.

En cas de rejet de la réclamation, il adresse directement sa décision motivée au débiteur et en transmet une copie au comptable public, afin qu'il reprenne le recouvrement. La décision de rejet total ou partiel de la réclamation doit en outre comporter l'indication des voies et délais de recours afin de limiter la durée de recours contentieux.

### **1.9.1.3. – Décision prise d'office**

Les réclamations contentieuses sont instruites par les agents chargés des procédures de contrôle et de sanctions (Cf. § 1.7.4. ci-dessus).

Le responsable du service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département est compétent pour statuer sur ces réclamations.

Il peut également prononcer l'annulation totale ou partielle des créances qui n'étaient pas dues jusqu'au 31 décembre de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le délai de réclamation a pris fin, ou, en cas d'instance devant les tribunaux, celle au cours de laquelle la décision intervenue a été notifiée. L'annulation totale ou partielle est matérialisée par un titre d'annulation totale ou partielle émis par le responsable du service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département.

Fin du délai de réclamation

le 31 décembre 2016

Fin du délai de décision  
prise d'office

le 31 décembre 2020



Notification de la décision  
en cas de recours devant  
les tribunaux

le 17 octobre 2014

Fin du délai de décision  
prise d'office

le 31 décembre 2018



Le responsable du service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département peut déléguer ces compétences aux agents placés sous son autorité (article R. 331-14).

### **1.9.2. – CONTENTIEUX DES ACTES DE POURSUITE (RECOUVREMENT)**

En matière de recouvrement, les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine (article L. 331-32).

Toute réclamation portant sur la régularité en la forme des actes de poursuites ou sur l'existence, l'exigibilité ou la quotité de l'obligation de payer (prescription de l'action en recouvrement, montant de la dette compte tenu des versements déjà réalisés, imputation des paiements...) relève de la compétence exclusive du comptable de la DGFIP.

En application des dispositions de l'article 118 du décret du 29 décembre 1992, le redevable dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de l'acte de poursuite pour former opposition.

Le comptable dispose d'un délai de deux mois pour statuer sur toute contestation relative à la régularité formelle d'un acte de poursuite, et de six mois dans les autres cas.

## **1.10. – VERSEMENT AUX COLLECTIVITES**

### **1.10.1. – Reversement de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité aux collectivités territoriales**

Les sommes recouvrées au titre de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité sont reversées hebdomadairement aux collectivités territoriales bénéficiaires pour le montant recouvré net de frais de gestion. Un prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement de 3% versé au budget général de l'Etat est opéré sur celles-ci (articles L. 331-33 et R. 331-15).

### **1.10.2. – Eléments fiscaux à communiquer annuellement aux collectivités territoriales**

Avant le 1<sup>er</sup> mars de chaque année, le service de l'Etat en charge de l'urbanisme dans le département fournit à chaque collectivité territoriale et établissement public de coopération intercommunale bénéficiaire de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité, les éléments suivants déterminés au titre de l'année civile précédente, nécessaires à l'établissement des prévisions de recettes, en vue de la préparation de leur budget (article R. 331-16) :

- Les surfaces totales imposables telles que définies à l'article L. 331-10 ;
- Les surfaces imposables ayant fait l'objet de l'abattement prévu à l'article L. 331-12 ;
- Les montants imposables des installations et aménagements mentionnés à l'article L. 331-13 pour chacun des installations et aménagements mentionnés à cet article ;
- Le montant des taxes liquidées au titre de la taxe d'aménagement pour les constructions et les aménagements et au titre du versement pour sous-densité.

L'administration centrale du ministère chargé de l'urbanisme fournit les mêmes renseignements et dans les mêmes conditions au Conseil régional d'Ile-de-France (articles L. 331-34 et R. 331-16).

L'information des collectivités territoriales se fera via l'outil de pilotage du logiciel ADS2007 ou de « l'infocentre ».

Par ailleurs, les maires ou les présidents des organes délibérants des établissements publics peuvent recevoir de l'administration des finances publiques, communication du montant des sommes dues et payées soit à la commune, soit à l'établissement public, par chaque redevable de la taxe d'aménagement, ainsi que du montant du versement pour sous-densité prévu par les articles L. 331-36 et L. 331-38 du même code (article L. 133 du livre des procédures fiscales).

## **2 – VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE (VSD)**

### **2.1. – GENERALITES**

La loi du 29 décembre 2010 a créé également un versement pour sous-densité (VSD) dû, le cas échéant, lorsque le projet du constructeur n'atteint pas la densité de construction prescrite dans le secteur concerné, situé dans les zones U ou AU des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme. Ce dispositif fiscal issu du Grenelle de l'environnement a pour objectif d'inciter à une utilisation économe de l'espace.

Le VSD est facultativement institué par les communes et les EPCI compétents en matière de PLU sur une ou plusieurs parties de leur territoire. Un EPCI compétent en matière de PLU peut instituer le VSD alors même que les communes membres ne lui auraient pas transféré leur compétence en matière de taxe d'aménagement. L'instauration du VSD aura pour effet de supprimer le plafond légal de densité (PLD) sur l'ensemble du territoire de la commune (article L. 331-36), dans le cas où il serait encore applicable. A défaut d'instauration du VSD, le VD/PLD disparaîtra définitivement le 1<sup>er</sup> janvier 2015 en application de la loi du 29 décembre 2010 précitée.

### **2.2. – ETABLISSEMENT DU SEUIL MINIMAL DE DENSITE (SMD) ET DU VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE**

#### **2.2.1. – Définition et calcul de la densité d'une construction**

En application des dispositions de l'article L. 331-35 du code de l'urbanisme, la densité de la construction est définie par le rapport entre la surface de plancher d'une construction déterminée conformément aux articles L. 112-1 et R. 112-1 du code de l'urbanisme et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

##### **2.2.1.1. – Détermination de la surface de plancher**

La surface de la construction projetée à retenir est celle figurant dans la demande de permis de construire et non pas celle mentionnée dans l'imprimé de déclaration fiscale.

##### **2.2.1.2. – Détermination de l'unité foncière**

N'est pas retenue dans l'unité foncière, la partie des terrains rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives.

Exemples d'inconstructibilité d'un terrain :

- pour raisons physiques : sols mouvants, ravin, forte rupture de pente, bas fonds, .... Il s'agit de terrains inconstructibles de manière pérenne ;
- fondée sur des servitudes administratives : d'une manière générale les article 6 ou 7 des PLU, (marges de recul ou implantation par rapport aux limites séparatives imposées par le PLU), unité foncière scindée par un zonage rendant une partie de l'unité foncière inconstructible (zone U et zone A) ;
- fondée sur des prescriptions administratives : prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France limitant la constructibilité...

En présence d'un lotissement, l'unité foncière au sens de l'article R. 331-17 est le périmètre loti.

### 2.2.1.3. – Détermination du calcul en cas de construction existante

Lorsqu'une construction nouvelle est édifée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolé, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle (article L. 331-35).

Il est précisé que les projets d'extension ou les projets de construction de locaux annexes aux bâtiments déjà existants et les constructions situées sur les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs ne sont pas considérés comme des constructions nouvelles au sens de l'article L. 331-38 4<sup>ème</sup> alinéa. Il n'en est donc pas tenu compte pour calculer le versement pour sous-densité.

Les locaux annexes précités comprennent les garages, les celliers en rez-de-chaussée, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin et les locaux de piscine.

### 2.2.1.4. – Détermination du calcul dans certains cas particuliers

Si la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle une construction est ou doit être implantée est répartie sur le territoire de plusieurs communes ou établissements publics de coopération intercommunale ayant institué un seuil minimal de densité, le versement pour sous-densité est calculé en répartissant la surface de la construction projetée au prorata de la surface du terrain comprise sur le territoire de chaque collectivité (article R. 331-18).

#### Exemple :

Terrain de 2 000 m<sup>2</sup> à cheval sur les communes Y et Z ; 60% du terrain est sur la commune Y, soit 1 200 m<sup>2</sup>, 40% sur Z, soit 800 m<sup>2</sup>.

SMD sur Y = 0,6

SMD sur Z = 0,5

Surface de la construction : 900 m<sup>2</sup> soit 60% sur Y (540 m<sup>2</sup>) et 40% sur Z (360 m<sup>2</sup>)

	SMD	Surface construite	Surface soumise au VSD
Y	1 200 m <sup>2</sup> X 0,6 = 720 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Z	800 m <sup>2</sup> X 0,5 = 400 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>

Si la surface mentionnée à l'alinéa qui précède est répartie sur le territoire d'une même collectivité entre plusieurs des secteurs mentionnés à l'article L. 331-36, il est fait application du seuil minimal de densité le moins élevé pour le calcul du versement pour sous-densité (article R. 331-18).

## **2.2.2. – Instauration et détermination du seuil minimal de densité (articles L. 331-36 et L. 331-37)**

### 2.2.2.1. – Instauration

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols peuvent

instituer, par délibération, un seuil minimal de densité (SMD) en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû par les personnes bénéficiaires d'un permis de construire.

Les EPCI compétents en matière de PLU peuvent ainsi instaurer le seuil minimal de densité sur tout ou partie de leur territoire par simple délibération de leur organe délibérant, à la différence de la compétence en matière de taxe d'aménagement qui ne peut leur être transférée qu'à la majorité qualifiée des communes membres définie à l'article L. 5211-5-II du CGCT.

L'instauration du SMD est facultative. Elle n'est pas liée à la taxe d'aménagement, même dans le cas où le taux du secteur excède 5%. Elle peut intervenir à tout moment dans l'année.

En application de l'article L. 2131-1 du CGCT, les délibérations sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. Par ailleurs, le dernier alinéa de l'article L. 331-36 indique que les délibérations sont adressées au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

Le seuil minimal de densité est déterminé par secteurs du territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les zones urbaines et à urbaniser, définis sur un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. Le report des secteurs de SMD est réalisé par une mise à jour du document d'urbanisme, sans enquête publique.

La sectorisation du VSD est totalement libre : elle peut ne concerner que quelques parcelles ou des parties de parcelles comprises dans les zones U ou AU (article L. 331-36), contrairement à la taxe d'aménagement qui doit s'appliquer obligatoirement à l'ensemble du territoire communal.

Le seuil minimal de densité est fixé pour une durée minimale de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué.

Toutefois, une nouvelle délibération motivée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière peut être prise sans condition de délai. Ainsi, une commune ayant décidé d'augmenter la densité urbaine pour favoriser la production de logements et désirant utiliser l'outil VSD comme levier pour atteindre son but, pourra réévaluer le SMD sans condition de délai. De même, elle pourra le revoir à la baisse si un SMD trop élevé risque de compromettre un projet de construction de logements.

Le versement pour sous-densité constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

En cas d'institution du versement pour sous-densité, le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu par l'article L. 112-2 du présent code est supprimé de plein droit sur l'ensemble du territoire de la commune.

#### 2.2.2.2. – Modalités de détermination du seuil minimal de densité

Pour chaque secteur, le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le plan local d'urbanisme.

La densité maximale nécessaire à la détermination du seuil minimal de densité peut être calculée, soit à partir du coefficient d'occupation des sols (COS), soit, en l'absence de COS, à partir des éléments qui déterminent un gabarit et qui figurent dans le règlement du document d'urbanisme : l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, la hauteur, l'emprise au sol. Dans ce second cas, il s'agit d'une évaluation de la densité.

Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable dans le cadre d'une opération de lotissement, le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur.

Dans ce cas, l'unité foncière servant au calcul du SMD est le périmètre loti (article R. 331-17) : le lotisseur répartissant ensuite cette densité entre les différents lots tel qu'indiqué ci-dessus.

### **2.3. – DETERMINATION DU VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE**

#### **2.3.1. – Fait générateur**

En application de l'article L. 331-38 du code de l'urbanisme, le bénéficiaire d'une autorisation de construire expresse ou tacite ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire, la personne responsable de la construction, est assujettie au paiement du versement pour sous-densité pour toute construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal défini au § 2.2.2.2. ci-dessus.

Le seuil minimal de densité s'applique pour tous types de construction (excepté pour les projets d'extension ou les annexes) et quel que soit le type d'autorisation : permis de construire ou déclaration préalable (exemple pour un changement de destination d'un bâtiment agricole existant).

Lorsqu'un permis de construire n'atteignant pas le seuil minimal de densité est assujetti au VSD, s'il fait ensuite l'objet d'un permis de construire modificatif permettant d'atteindre ou d'excéder le seuil délibéré, il y a lieu de dégrever le VSD généré par le permis initial. En revanche, lorsqu'un permis de construire a fait l'objet d'un versement pour sous-densité et qu'un second permis est déposé ultérieurement sur l'unité foncière, permettant ainsi d'égaliser ou de dépasser le seuil minimal de densité, il n'y a pas lieu de dégrever le VSD généré par le permis initial.

Les dégrèvements donnent lieu à l'émission de titres d'annulation totale ou partielle par le service qui a émis le titre initial.

#### **2.3.2. – Calcul du versement pour sous-densité**

Ce versement est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application du seuil minimal de densité (articles L. 331-38, R. 331-19 et R. 331-17).

Le montant du versement pour sous-densité est calculé selon la formule suivante :

$$Vsd = \frac{v}{2} \frac{[K(Sd - Si) - Sa - Sb]}{K(Sd - Si)} \leq 0,25 v$$

Dans laquelle :

Vsd = le montant du versement pour sous-densité ;

v = la valeur vénale du terrain ;

K = le seuil minimal de densité ;

Sd = la surface du terrain de l'unité foncière ;

Si = la surface du terrain rendu inconstructible pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou servitudes administratives ;

Sa = la surface de plancher de la construction projetée déterminée conformément à l'article L.112-1 ;

Sb = la surface de plancher des constructions existantes non destinées à être démolies, déterminée conformément à l'article L.112-1.

Dans les lotissements, le montant du versement pour sous-densité est calculé selon la formule suivante :

$$Vsd = \frac{v}{2} \frac{[KS - Sa - Sb]}{KS} \leq 0,25 v$$

Dans laquelle :

Vsd = le montant du versement pour sous-densité ;

v = la valeur vénale du terrain ;

KS = la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité attribuée par le lotisseur, figurant dans le certificat mentionné à l'article R.\*442-11 ;

Sa = la surface de plancher de la construction projetée déterminée conformément à l'article L. 112-1 ;

Sb = la surface de plancher des constructions existantes non destinées à être démolies, déterminée conformément à l'article L. 112-1.

Pour plus de précisions concernant l'application du SMD et le calcul du versement pour sous-densité en lotissement, voir le tableau en annexe 8.

### Cas particuliers

Instauration d'un SMD après la délivrance d'un permis d'aménager dont le lotisseur répartit librement les surfaces et où aucun lot n'a été vendu :

- Si le terrain a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme (CU) avant la délibération du SMD, le CU s'applique ; il n'y a donc pas de VSD sur le périmètre loti ;
- Si aucun CU n'a été demandé, le SMD est calculé sur le périmètre loti ; le lotisseur fournit lors de la vente des lots les 2 certificats mentionnés à l'article R.\* 442-11 du code de l'urbanisme.

Instauration d'un SMD dans un secteur où existent des lotissements où des lots ont été vendus :

- Il n'y a pas eu de répartition de la surface de plancher par le lotisseur, le SMD s'applique à la superficie du lot (comme le COS). Le VSD est applicable au lot ;

- Il y a eu répartition de la surface de plancher par le lotisseur et absence de COS : le calcul du SMD est applicable au lot. Toutefois, si la surface de plancher octroyée par le lotisseur est inférieure au SMD, le versement pour sous-densité ne sera pas dû ;
- Il y a eu répartition de la surface de plancher par le lotisseur et présence d'un COS.  
La densité fiscale se calcule sur le périmètre loti, le lotisseur répartissant ensuite cette densité entre les différents lots. L'existence du lotissement avant l'instauration du VSD a pour conséquence qu'il n'a pu y avoir une répartition de la densité fiscale par lot au moment du permis d'aménager. Il ne peut donc y avoir de calcul du VSD.  
Dans le cas où le lotisseur procéderait par attestation, et délivrerait pour les lots à bâtir restants, le certificat prévu à l'article R.\* 442-11 du code de l'urbanisme, non seulement il y aura, inévitablement, report du VSD sur les nouveaux acquéreurs mais également, rupture d'égalité entre les acquéreurs devant l'impôt. Dans ces conditions, le VSD ne peut pas s'appliquer.

A noter : si une collectivité modifie le SMD entre la fourniture du certificat sus-mentionné et l'obtention du permis de construire, seul le certificat délivré fera foi.

Le versement pour sous-densité ne peut en tout état de cause être supérieur à 25% de la valeur du terrain (article L. 331-38).

Lorsque le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait des servitudes administratives qui frappent le terrain, aucun versement n'est dû (article L. 331-38).

## **2.4. – DETERMINATION DE LA VALEUR DU TERRAIN**

### **2.4.1. – Obligation de déclaration de la valeur du terrain**

Lors du dépôt de la demande de permis de construire relatif à une construction d'une densité n'atteignant pas le seuil minimal de densité, le demandeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édifiée (article L. 331-39).

La valeur du terrain s'entend de la valeur vénale du terrain nu appréciée à la date du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration (article R. 331-21). Elle n'a pas de date limite de validité.

L'obligation de déclarer la valeur du terrain s'applique quel que soit le type de construction, à l'exception des projets d'extension ou des projets de construction de locaux annexes aux bâtiments déjà existants et quel que soit le type d'autorisation (permis de construire ou déclaration de travaux).

### **2.4.2. – Contestation par l'administration de la valeur déclarée**

Lorsque les travaux projetés sont situés dans un secteur d'une commune où est institué le versement pour sous-densité et portent sur une construction n'atteignant pas le seuil minimal de densité défini pour la zone, l'administration peut contester la valeur du terrain déclarée par le demandeur ou l'auteur de la déclaration selon la procédure de rectification contradictoire.

Elle peut substituer sa propre estimation après information du demandeur et consultation du responsable des finances publiques dans le département qui doit émettre son avis dans le délai de



trois mois suivant la réception de la demande d'avis ; au terme de ce délai, l'avis est réputé rendu (article R. 331-22). Un schéma de la procédure est situé en annexe 9.

En cas de contestation de la valeur retenue par l'administration, le demandeur peut saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation.

## **2.5. – PROCEDURE DE RESCRIT**

La procédure de rescrit est destinée à accompagner et sécuriser le système déclaratif.

Le rescrit fiscal constitue une sécurité pour le contribuable qui peut interroger l'administration avant d'effectuer sa déclaration. La réponse engage juridiquement l'administration et garantit le contribuable contre un risque de contrôle et de sanction ultérieurs.

La procédure de rescrit ne peut cependant être mise en oeuvre que dans les cas où elle est expressément prévue par la loi. Une telle procédure a été introduite dans la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 réformant la fiscalité de l'aménagement. Elle ne s'applique que dans le cadre du versement pour sous-densité (VSD) et non pas en matière de taxe d'aménagement. La procédure est, par ailleurs, très encadrée et prévue dans des conditions précises. Elle porte sur l'application du deuxième alinéa de l'article L. 331-35 et sur le dernier alinéa de l'article L. 331-38.

### **2.5.1. – Demande et champ d'application de la procédure de rescrit**

Lorsqu'un contribuable de bonne foi, avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire et à partir d'une présentation écrite, précise et complète de la situation de fait, a demandé à l'administration de l'Etat chargée de l'urbanisme dans le département des éclaircissements sur l'application à sa situation du deuxième alinéa de l'article L. 331-35 et du dernier alinéa de l'article L. 331-38, l'administration doit répondre de manière motivée dans un délai de trois mois. A défaut de réponse dans ce délai, les propositions de solution présentées par le contribuable dans sa demande sont opposables à l'administration (article L. 331-40).

En l'absence de coefficient d'occupation des sols, le contribuable peut également fournir une estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale qui s'attache au terrain d'assiette de la construction projetée compte tenu, notamment, de la nature du sol, de la configuration des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ou de motifs tenant aux économies d'énergie. A défaut de réponse de l'administration dans le délai de trois mois, le seuil minimal de densité applicable à ce terrain ne peut être supérieur aux trois quarts de la densité maximale déclarée (article L. 331-40).

#### **2.5.1.1. – Présentation de la demande et procédure**

Le contribuable peut, avant le dépôt d'une demande d'autorisation de construire, et à partir d'une présentation écrite, précise et complète de sa situation de fait, solliciter des éclaircissements sur l'application des dispositions du VSD à sa situation.

La demande de rescrit précise le nom ou la raison sociale de son auteur, son adresse ainsi que les références cadastrales du terrain faisant l'objet de la demande.

Le contribuable indique les dispositions législatives dont il entend bénéficier et fournit toutes les informations et pièces nécessaires. Il présente des propositions de solution ou, en l'absence de coefficient d'occupation des sols (COS), une estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale relative au terrain d'assiette de la construction projetée.

La demande est adressée par pli recommandé avec avis de réception postal, au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département où se situe le terrain d'assiette de la construction. Elle peut également faire l'objet d'un dépôt contre décharge.

Si la présentation par l'administré de sa situation ne semble pas claire ou est incomplète, le service invite son auteur, par lettre recommandée avec avis de réception postal, à fournir les éléments complémentaires nécessaires. Cette demande interrompt le délai de réponse.

Le délai de réponse de l'administration de trois mois, prévu par l'article L. 331-40, court à compter de la date de réception de la demande de rescrit ou, si une invitation à fournir des éléments complémentaires a été notifiée, à compter de la réception des éléments demandés.

A l'intérieur de ce délai, le service doit demander l'avis du maire qui a un délai maximum d'un mois pour répondre.

La décision de l'administration est prise par les agents mentionnés à l'article R. 331-12 (article R. 331-23).

La réponse de l'administration doit être motivée et l'engage juridiquement, à condition que les éléments transmis correspondent précisément à la réalité. A défaut de réponse dans le délai de trois mois, les propositions de solution présentées par le contribuable dans sa demande sont opposables à l'administration sauf en cas d'absence de COS où le seuil minimal de densité applicable au terrain ne pourra pas être supérieur aux trois quarts de la densité maximale déclarée.

Lorsque l'administration de l'Etat chargée de l'urbanisme dans le département a pris formellement position à la suite d'une demande écrite, précise et complète déposée par un contribuable, ce dernier peut saisir l'administration centrale chargée de l'urbanisme, par pli recommandé avec AR (ou dépôt contre décharge), dans un délai de deux mois, pour solliciter un second examen de cette demande, à la condition qu'il n'invoque pas d'éléments nouveaux. Lorsqu'elle est saisie d'une telle demande, l'administration répond selon les mêmes règles et délais que ceux applicables à la demande initiale, décomptés à partir de la nouvelle saisine (article L. 331-40).

#### 2.5.1.2. – Champ d'application de la demande de rescrit

Le rescrit fiscal ne peut s'appliquer que dans trois cas précis :

- Lorsqu'une partie de l'unité foncière est concernée par des terrains rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives ;

Le pétitionnaire présente sa situation au regard de la constructibilité de son unité foncière.

Quelques exemples :

- superficie inconstructible du fait des contraintes physiques : détail de la contrainte physique et superficie concernée ;

- superficie inconstructible du fait de prescriptions administratives (exemple : prescriptions spéciales de l'architecte des bâtiments de France avec implantation des constructions sur une partie de l'unité foncière) : détail de la contrainte et superficie concernée ;

- superficie inconstructible du fait de servitudes administratives (exemple : règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, unité foncière partiellement en zone naturelle inconstructible) : détail de la contrainte et superficie concernée.

Ce sont les éléments factuels fournis qui permettent au service (et au maire) de statuer sur la demande.

- Lorsque le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait de servitudes administratives qui frappent le terrain.

Le pétitionnaire présente sa situation au regard des servitudes administratives (servitudes d'utilité publique, règles d'un PPR) qui « modifient » la constructibilité du terrain.

La demande comporte la démonstration que le seuil minimal ne peut être atteint, notamment à l'aide d'un calcul détaillé de la constructibilité présumée.

Ces éléments permettent au service (et au maire) d'examiner la demande en fonction de l'impact des servitudes évoquées ou invoquées.

- En cas d'absence de COS. S'analyse comme une absence de COS, le cas des COS différenciés.

Le pétitionnaire fournit son estimation détaillée et motivée de la constructibilité.

Le contrôle de la proposition est élaboré en utilisant la méthode du gabarit qui permet de vérifier « la densité urbaine » de l'unité foncière. Cette méthode prend en compte les règles du PLU de la zone, y compris les règles architecturales s'il y a lieu.

### 2.5.1.3. – Evaluation de la constructibilité du terrain en cas d'absence de COS

En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'estimation de la constructibilité fournie par le redevable peut également se fonder sur :

- la nature du sol : exemple : sols mouvants ;
- la configuration des parcelles : exemple : prise en compte d'une rupture de pente au milieu de l'unité foncière ;
- le caractère des constructions avoisinantes : exemple : la limitation de la hauteur par respect des constructions contiguës ;
- des motifs tenant aux économies d'énergie : implantation « contrainte » pour optimiser l'usage de panneaux solaires, par exemple.

La densité est ainsi non seulement établie en fonction du gabarit mais aussi en fonction des autres contraintes. Ensuite, le seuil minimal de densité doit être compris entre 50% et 75% de la « densité urbaine ».

Deux cas peuvent se présenter :

- Si le seuil minimal de densité délibéré est supérieur à cette fourchette, la délibération ne peut pas s'appliquer.
- Si le seuil minimal de densité délibéré est compris dans la fourchette, la délibération s'applique.

Exemple 1 :

Terrain de 1 250 m<sup>2</sup>

Construction possible sur la parcelle, selon la méthode du gabarit : 600 m<sup>2</sup>

Délibération SMD = 0,75

Densité urbaine de la parcelle :  $600/1\ 250 = 0,48$

Seuil minimal de densité : entre 0,24 et 0,36

La délibération de la commune (0,75) est inapplicable.

Exemple 2 :

Terrain de 1 250 m<sup>2</sup>

Construction possible sur la parcelle, selon la méthode du gabarit : 600 m<sup>2</sup>

Délibération SMD = 0,35

Densité urbaine de la parcelle :  $600/1\ 250 = 0,48$

Seuil minimal de densité : entre 0,24 et 0,36

La délibération de la commune (0,35) est applicable. La « densité fiscale » du terrain est de : 437,50 m<sup>2</sup>.

➤ Réponse à la demande :

Si la constructibilité proposée dans la demande est de 400 m<sup>2</sup>, le rescrit indiquera qu'un VSD sera applicable sauf à construire 437 m<sup>2</sup>.

➤ Non-réponse :

Si l'administration ne répond pas, la taxation ne pourra être supérieure aux trois quarts de la densité maximale déclarée. Dans ce cas, la taxation ne pourra avoir lieu si la superficie de la construction est comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>.

Si le demandeur construit moins que les  $\frac{3}{4}$  de la densité maximale déclarée, la taxation est établie en prenant la différence entre la surface résultant des  $\frac{3}{4}$  de la densité maximale déclarée et la surface résultant du permis.

Exemple :

Constructibilité proposée dans la demande : 400 m<sup>2</sup>

Non-réponse de l'administration : densité résultant des  $\frac{3}{4}$  de la densité déclarée = 300 m<sup>2</sup>

Surface de la construction : 275 m<sup>2</sup>

Le VSD sera calculé sur 25 m<sup>2</sup>.

**2.5.2. – Les suites du rescrit**

La demande de rescrit fait partie du dossier de demande du permis de construire, du permis d'aménager ou de la déclaration préalable (article R. 331-23).

Un rescrit n'a pas de date limite de validité.

Lorsqu'un projet de construction ou d'aménagement est déposé, c'est l'estimation de la constructibilité figurant dans la réponse motivée de l'administration qui doit être déclarée. Si le contribuable ne tient pas compte de la réponse au rescrit et déclare une autre estimation de constructibilité, celle-ci pourra être remise en cause en suivant la procédure de rectification contradictoire.

En cas de modification des règles du PLU après un rescrit, le rescrit étant un document qui sécurise financièrement le pétitionnaire, deux cas sont envisageables :

- Si les règles du document d'urbanisme deviennent plus favorables, le pétitionnaire peut profiter des règles assouplies pour construire davantage mais il peut aussi proposer la constructibilité indiquée dans son rescrit.
- Si les règles d'urbanisme deviennent plus restrictives donc moins favorables, les modalités sur lesquelles le rescrit a été demandé ne sont plus les mêmes. Le rescrit n'a plus de valeur juridique. Il n'a de valeur qu'à droit constant. Il n'a pas non plus valeur de certificat d'urbanisme.

En cas de modification du seuil minimal de densité après un rescrit, deux cas sont possibles :

- S'il devient plus favorable (SMD diminué) au pétitionnaire, un autre rescrit peut être déposé.
- S'il devient moins favorable (SMD augmenté), c'est le rescrit délivré qui fera foi.

## **2.6. – EXCLUSIONS ET EXONERATIONS**

Les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7 sont exonérés du versement pour sous-densité (article L. 331-41).

Il s'agit des mêmes constructions et aménagements que ceux exonérés de la part départementale ou régionale de la taxe d'aménagement.

En outre, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut exonérer du versement pour sous-densité les locaux mentionnés à l'article L. 331-9, dans les conditions et les limites prévues par cet article (article L. 331-41). Cf. § 1.3.3. « Exonérations facultatives », étant précisé que les décisions d'exonération facultative de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement et les décisions d'exonération facultative du versement pour sous-densité sont des décisions indépendantes l'une de l'autre.

## **2.7. – ETABLISSEMENT ET RECOUVREMENT**

Le versement pour sous-densité est liquidé et recouvré selon les mêmes modalités, prévues aux articles L. 331-19, L. 331-20 et L. 331-24 à L. 331-29, que la taxe d'aménagement (article L. 331-42).

En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire, le montant du versement pour sous-densité éventuellement dû est assorti d'une pénalité de 80%. Elle est prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 331-23 (article L. 331-43).

## **2.8. – CONTROLE ET RECOURS**

Le contrôle de l'administration s'exerce dans les conditions prévues par les articles L. 331-21 et L. 331-22 comme en matière de taxe d'aménagement (article L. 331-45).

Les litiges sont présentés, instruits et jugés dans les conditions prévues par les articles L. 331-30 à L. 331-32 comme en matière de taxe d'aménagement (article L. 331-45).

### **2.9. – AFFECTATION DU VERSEMENT**

Le produit des versements dus au titre des densités de construction inférieures au seuil minimal de densité et le produit de ceux dus en application des articles L. 112-2 et L. 333-2 sont attribués aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au premier alinéa de l'article L. 331-36 (article L. 331-46).

Les montants perçus sont affectés en section investissement du budget communal ou de l'EPCI.

### **2.10. – VERSEMENT AUX COLLECTIVITES**

Le reversement aux collectivités territoriales s'effectue selon les modalités prévues aux articles L. 331-33 et L. 331-34 (article L. 331-44). Cf. § 1.10.1 et 1.10.2..

## **3. – LE FINANCEMENT DE L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

L'article 79 de la loi de finances rectificative pour 2011 n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 ainsi que l'article 101 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 ont considérablement modifié la redevance d'archéologie préventive (RAP) figurant aux articles L. 524-1 et suivants du code du patrimoine.

Les dispositions de l'article 79 s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme et aux déclarations préalables déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, celles de l'article 101 s'appliquent aux demandes d'autorisation de construire relatives aux maisons individuelles déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Par ailleurs, une extension d'un bâtiment (indépendamment de sa surface initiale), résultant d'un permis, d'un permis modificatif ou d'une déclaration préalable déposé(e) après le 1<sup>er</sup> mars 2012, est taxable à la redevance d'archéologie préventive. De même, concernant les maisons individuelles, est taxable à la redevance d'archéologie préventive, une extension générée par un permis, un permis modificatif ou une déclaration préalable déposé(e) après le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### **3.1. – PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA RAP 2012 (autorisations d'urbanisme)**

La redevance d'archéologie préventive est due si les travaux affectent le sous-sol.

Les modifications :

- Le champ d'application de la RAP est élargi :

- Le seuil de 1000 m<sup>2</sup> est supprimé.
- L'assiette est identique à l'assiette de la taxe d'aménagement (TA) : la RAP est désormais applicable aux créations de surface taxable, aux installations ou aménagements ; les exonérations de plein droit sont les mêmes que celles mentionnées à l'article L. 331-8 pour les parts départementale et régionale de la TA.

- Quelques spécificités sont liées à l'archéologie préventive :
  - Les travaux n'affectant pas le sous-sol ne sont pas taxables<sup>39</sup> (exemple : une surélévation, une reconstruction sur des fondations existantes, les emplacements destinés aux tentes dans un camping, les emplacements de stationnement simplement matérialisés au sol).
  - La valeur forfaitaire concernant les stationnements est la valeur de base nationale soit 2 000 €.
  - Les montants déjà payés au titre d'une demande volontaire de diagnostic viennent en déduction du montant à payer au titre de la RAP dont le fait générateur est une autorisation d'urbanisme.
  - Les constructions dont le terrain a été assujetti à la RAP 2003, assise sur le terrain d'assiette, ne sont pas taxables.

- Le taux diminue : il passe de 0,5% à 0,4%.

### **3.2. – LIQUIDATION ET RECOUVREMENT**

- Le titre de perception de la RAP est émis 12 mois après la date de délivrance expresse ou tacite des autorisations ou la date de la décision de non-opposition imposables.
- Le délai du droit de reprise pour la liquidation est aligné sur celui de la TA soit au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant la date du fait générateur.
- L'obligation de demander l'avis du DRAC lors d'un dégrèvement a été supprimée. Toutefois, cet avis s'avère nécessaire lors d'une demande de décharge pour vérifier qu'aucune opération de diagnostic n'a été engagée.
- Une sanction est prévue en cas de construction sans autorisation ou en infraction à l'autorisation : le procès verbal générera une amende égale à 80 % du montant de la redevance due.
- La redevance est recouvrée par les comptables publics de la DGFIP comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine (article L. 524-8 du code du patrimoine).
- Le recouvrement de la redevance est garanti par le privilège prévu au 1 de l'article 1929 du code général des impôts.
- L'action en recouvrement se prescrit par cinq ans à compter de l'émission du titre de perception.
- Les frais d'assiette et de recouvrement sont alignés sur ceux de la TA, soit 3% du montant liquidé. Les règles particulières tenant au maintien des frais lors d'un dégrèvement sont supprimées.

### **3.3. – MISE EN APPLICATION ETALÉE DANS LE TEMPS**

Mesure applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2012 :

- Au titre des permis, les membres d'une indivision peuvent être assujettis à la RAP.

Mesure applicable au 1<sup>er</sup> mars 2012 :

- Alignement du nouveau dispositif de la RAP (RAP 2012) sur la TA pour la RAP due au titre des autorisations d'urbanisme dont la demande est effectuée à partir de cette date. (Les maisons individuelles sont exonérées).

<sup>39</sup> Pour plus de précisions, cf. la circulaire n° 2005-38 UHC/DU3 du 23 juin 2005.

Mesure applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2013

- Les maisons individuelles sont taxables.

Mesures applicables au 1<sup>er</sup> mars 2013 :

- Mesures concernant la RAP de la filière « culture » liquidée par les DRAC, soit la RAP perçue sur les travaux mentionnés aux b) et c) de l'article L. 524-2 ou pour la demande mentionnée au dernier alinéa de l'article L.524-2 du code du patrimoine.

Mesure applicable au 1<sup>er</sup> mars 2014 :

- La RAP sera applicable à Mayotte.

#### **4. – CERTIFICAT D'URBANISME (CU), PERMIS ET TAXE D'AMENAGEMENT**

Lorsqu'un permis est déposé pendant la période de validité du CU, il faut comparer le taux indiqué dans le CU et le taux existant à la date de dépôt du permis. La taxe sera calculée sur la base du taux le plus favorable au pétitionnaire. De même, l'exonération facultative la plus avantageuse pour le pétitionnaire sera appliquée.

Par ailleurs, un permis modificatif n'étant qu'une évolution du permis initial, si une part de TA est instituée entre la délivrance d'un permis initial et un permis modificatif, le permis modificatif ne sera pas taxé (idem en VSD).

#### **5. – MESURES TRANSITOIRES**

##### **5.1. – ENTREE EN VIGUEUR**

Les contribuables ne peuvent pas choisir entre la TLE et la TA.

Les demandes déposées avant le 1<sup>er</sup> mars 2012 demeurent assujetties aux taxes et participations en vigueur au 29 février 2012, même si la décision intervient après le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Les dispositions relatives à la taxe d'aménagement sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 à Mayotte. Elles sont également applicables aux demandes d'autorisations modificatives générant un complément de taxation déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012<sup>40</sup>.

Exemple n°1 : un bâtiment industriel de 1 000 m<sup>2</sup> a été taxé en TLE en catégorie 3.

Dépôt d'un permis modificatif pour une augmentation de 500 m<sup>2</sup> (nouvelle surface fiscale), régime de la TA.

La commune a délibéré pour une exonération à hauteur de 50% de la surface.

En application de la délibération d'exonération du conseil municipal, l'exonération sera appliquée sur 250 m<sup>2</sup>. La surface nouvelle restante, soit 250 m<sup>2</sup>, sera taxée en TA avec abattement de 50%.

---

<sup>40</sup> Cf. annexe 10



Exemple n°2 : un permis (90 m<sup>2</sup> de SHON ou 110 m<sup>2</sup> de surface taxable) bénéficiant d'un PTZ+ a été taxé en catégorie 4 en TLE.

Dépôt d'un permis modificatif après le 1er mars 2012 avec une augmentation de surface (20 m<sup>2</sup> de surface taxable), donc taxé en TA.

La commune a voté une exonération facultative totale (ou partielle : 40%).

La nouvelle surface (20 m<sup>2</sup>) sera taxée en TA sans abattement car le total de la surface taxable est de 130 m<sup>2</sup>.

Si l'exonération est totale, 50% des 20 m<sup>2</sup> taxables, soit 10 m<sup>2</sup> seront exonérés et 10 m<sup>2</sup> taxés.

Si l'exonération est partielle (exemple 40%), 8 m<sup>2</sup> seront exonérés et 12 m<sup>2</sup> seront taxés.

Exemple n°3 : un commerce de 200 m<sup>2</sup> a été taxé en catégorie 9 en TLE.

Dépôt d'un permis modificatif après le 1er mars 2012 avec une augmentation de surface de 50 m<sup>2</sup>, donc taxé en TA.

La commune a voté une exonération facultative totale (ou partielle : 40%).

La nouvelle surface sera taxée en fonction de l'exonération partielle ou ne sera pas taxée s'il y a exonération totale.

Concernant la prorogation des permis, le permis initial générant les taxes et participations à la date de sa délivrance, la modification du régime des taxes et participations n'influe aucunement sur la prorogation.

## **5.2. – CERTIFICATS D'URBANISME**

Pour garantir la stabilité des renseignements fournis dans le certificat d'urbanisme, l'alinéa 4 de l'article L. 410-1 prévoit une « cristallisation » du régime des taxes et participations applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans les dix-huit mois de la délivrance de ce certificat.

Cette règle pouvait faire obstacle à la mise en œuvre dès le 1<sup>er</sup> mars 2012 du nouveau régime fiscal. Le législateur l'écarte donc pour les certificats émis avant cette date, en ce qui concerne la TA et le VSD (§ 3 du B du I et § 2 du C du II de l'article 28 de la LFR du 29 décembre 2010).

Ainsi, les permis déposés après le 1<sup>er</sup> mars 2012, dont le certificat d'urbanisme est en cours de validité à cette date, entreront dans le champ d'application de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité.

Le principe de « cristallisation » retrouve toute sa place dans le nouveau dispositif pour les certificats délivrés à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

Tous les certificats d'urbanisme délivrés avant le 1<sup>er</sup> mars 2012, dont la demande de prorogation est effectuée à compter de cette même date, ne peuvent être prorogés car le régime des taxes et participations a changé.

## **5.3. – PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)**

La procédure du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) prévue par les articles L. 332-9 à L. 332-11 est abrogée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012. Elle demeure toutefois applicable dans les périmètres où un PAE a été institué antérieurement au 1<sup>er</sup> mars 2012, et ce jusqu'à ce que le conseil municipal décide de clore le PAE. Ce n'est donc qu'après la délibération de clôture du

PAE et l'effectivité des mesures de publicité que la taxe d'aménagement, si elle est instituée dans la commune ou l'EPCI, pourra entrer en vigueur dans l'ex-périmètre du PAE.

Ex-périmètre du PAE et TA :

- Si le taux de TA en vigueur dans le secteur où se trouve l'ex-PAE est inférieur ou égal à 5%, ce taux sera appliqué dans l'ex-périmètre du PAE sans qu'il soit nécessaire de délibérer.
- Si le taux de TA du secteur est supérieur à 5%, un taux inférieur pour l'ex-périmètre du PAE doit être fixé par délibération avant le 30 novembre, le programme des équipements publics du PAE ayant déjà financé une partie des équipements publics du secteur, sauf à démontrer que les travaux sont réalisés et très peu financés. Afin de limiter les risques de contentieux, une étude très fine est recommandée.

#### **5.4. – AUTRES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME**

En matière de participations ponctuelles, la cession gratuite de terrain a été abrogée depuis le 23 septembre 2010, date de la publication de sa déclaration d'inconstitutionnalité.

L'article 28 de la loi du 29 décembre 2010 programme la suppression de la plupart des autres participations additionnelles le 31 décembre 2014. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015, ne pourront plus être instituées :

- la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS : article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme), exigible lorsque le pétitionnaire justifie ne pas pouvoir réaliser ses propres équipements de stationnement pour satisfaire aux dispositions de l'article 12 du plan local d'urbanisme, du plan d'occupation des sols ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- la participation des riverains de voies nouvelles, applicable aux départements de l'Alsace et de la Moselle ;
- la participation pour voirie et réseaux (PVR) mentionnée à l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme et destinée à faire participer les propriétaires fonciers au financement des équipements publics d'infrastructure desservant leurs terrains. Toutefois, pour les PVR « spécifiques » existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la délibération PVR « spécifique » continuera à produire ses effets tant qu'elle n'aura pas été abrogée : les permis continueront à indiquer le montant de la PVR et des conventions pourront toujours être signées. Cependant, lorsqu'il sera institué un secteur de TA supérieur à 5% affectant tout ou partie du périmètre de la PVR, la PVR « spécifique » disparaîtra là où le taux de TA sera supérieur à 5% sans qu'il soit nécessaire de prendre une délibération d'abrogation sur cette partie de la PVR.

La suppression de ces participations pourra intervenir dès le 1<sup>er</sup> mars 2012, date d'entrée en vigueur de la nouvelle taxe, dans les secteurs où les assemblées délibérantes compétentes auront décidé d'appliquer les taux majorés prévus par l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme (taux supérieurs à 5%).

Quant au versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD), l'instauration du VSD aura pour effet de le supprimer « sur l'ensemble du territoire de la commune » (article L. 331-36), dans le cas où il serait encore applicable. A défaut d'instauration du VSD, le VD/PLD disparaîtra automatiquement le 1<sup>er</sup> janvier 2015 en application de la loi du 29 décembre 2010

précitée. En conséquence, il n'y aura plus de versement pour dépassement du plafond légal de densité pour les permis délivrés à compter de cette date.

La présente circulaire sera publiée au bulletin officiel du ministère de l'égalité des territoires et du logement.

Fait le 18 juin 2013

Pour la Ministre et par délégation,  
Le Secrétaire général

***SIGNE***

Vincent Mazauric

Pour la Ministre et par délégation  
Le Directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages

***SIGNE***

Etienne Crepon

**ANNEXES**

Annexe 1 : Fusion de communes / Fusion d'EPCI

Annexe 2 : Note technique sur le projet urbain partenarial et modèle de convention

Annexe 3 : Bilan des recettes et des emplois de la part départementale de la taxe d'aménagement affectée aux espaces naturels sensibles

Annexe 4 : Procédure à suivre en cas de non-réponse à la demande de renseignements

Annexe 5 : Procédure à suivre en cas de demande de justificatifs

Annexe 6 : Les différentes procédures après un procès verbal d'infraction

Annexe 7 : La demande en remise gracieuse

Annexe 8 : Versement pour sous-densité et lotissement

Annexe 9 : Versement pour sous-densité - Procédure en cas de contestation de la valeur déclarée par le pétitionnaire

Annexe 10 : Permis modificatifs et taxation : situation en taxe locale d'équipement (TLE) ou en taxe d'aménagement (TA)

Annexe 11 : Cas des transferts - TLE/TA

**ANNEXE 1**

**Création d'une commune nouvelle**

En l'état du droit applicable, les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale renonce à percevoir la taxe d'aménagement ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur. Le législateur n'a apporté aucune dérogation à cette règle dans les cas de fusion de communes dans les conditions prévues à l'article L. 2113-2 du CGCT.

D'après une lecture stricte des textes, la nouvelle entité ne peut donc, en l'état actuel du droit, revenir sur une renonciation expresse prononcée par une entité préexistante.

Exercices où la création de la commune nouvelle produit ses effets au plan fiscal	Communes préexistantes dotées d'un PLU ou d'un POS percevant de plein droit la taxe d'aménagement	Communes préexistantes dotées d'un PLU ou d'un POS ayant renoncé en N-1 à percevoir la TA	Communes préexistantes non dotées d'un PLU ou d'un POS ayant délibéré pour percevoir la TA	Communes préexistantes non dotées d'un PLU ou d'un POS n'ayant pas délibéré pour percevoir la TA
N	Perception de la TA au taux applicable en N-1	∅	Perception de la TA au taux applicable en N-1	∅
N+1	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	∅	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité
N+2	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	∅	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité
N+3	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la	Perception de la TA avec application d'un taux $\geq$ 1% (ou des taux) délibéré par	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la

	nouvelle entité	la nouvelle entité	nouvelle entité	nouvelle entité
--	-----------------	--------------------	-----------------	-----------------

**Création *ex nihilo* d'un nouvel EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme et de taxe d'aménagement**

En l'état du droit applicable, les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale renonce à percevoir la taxe d'aménagement ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur. Le législateur n'a apporté aucune dérogation à cette règle dans les cas de création d'EPCI *ex nihilo*.

D'après une lecture stricte des textes, la nouvelle entité ne peut donc, en l'état actuel du droit, revenir sur une renonciation expresse prononcée par une entité préexistante.

Exercices où la création du nouvel EPCI produit ses effets au plan fiscal	Communes préexistantes dotées d'un PLU ou d'un POS percevant de plein droit la taxe d'aménagement	Communes préexistantes dotées d'un PLU ou d'un POS ayant renoncé en N-1 à percevoir la TA	Communes préexistantes non dotées d'un PLU ou d'un POS ayant délibéré pour percevoir la TA	Communes préexistantes non dotées d'un PLU ou d'un POS n'ayant pas délibéré pour percevoir la TA
N	Perception de la TA au taux applicable en N-1	∅	Perception de la TA au taux applicable en N-1	∅
N+1	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	∅	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité
N+2	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	∅	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité
N+3	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	Perception de la TA avec application d'un taux $\geq 1\%$ (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité

**Fusion d'EPCI et rattachement de communes à un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme et taxe d'aménagement**

Exercices où la fusion (ou la modification de périmètre) produit ses effets au plan fiscal	EPCI préexistants compétents en matière de PLU s'étant substitués à leurs communes pour la perception de la TA	EPCI préexistants n'ayant pas compétence en matière de PLU			
		Communes dotées d'un PLU ou d'un POS percevant de plein droit la taxe d'aménagement (l'EPCI préexistant n'étant pas compétent)	Communes dotées d'un PLU ou d'un POS ayant renoncé en N-1 à percevoir la TA (l'EPCI préexistant n'étant pas compétent)	Communes non dotées d'un PLU ou d'un POS ayant délibéré pour percevoir la TA (en l'absence d'accord à la majorité qualifiée en N-1 pour un transfert à l'EPCI préexistant)	Communes non dotées d'un PLU ou d'un POS n'ayant pas délibéré pour percevoir la TA (et en l'absence de délibération de l'EPCI préexistant pour l'institution de la TA)
N	Perception de la TA au taux applicable en N-1	La commune perçoit la TA	∅	La commune perçoit la TA	∅
N+1	Perception de la TA avec application d'un taux d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité (si la compétence PLU et TA est transférée à l'EPCI)	∅	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité (si la compétence PLU et TA est transférée à l'EPCI)	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité (si la compétence PLU et TA est transférée à l'EPCI)
N+2	Perception de la TA avec application d'un taux d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité (si la compétence PLU et TA est transférée à l'EPCI)	∅	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité (si la compétence PLU et TA est transférée à l'EPCI)	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité (si la compétence PLU et TA est transférée à l'EPCI)
N+3	Perception de la TA avec application d'un taux d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité (si la compétence PLU et TA est transférée à l'EPCI)	Perception de la TA avec application d'un taux $\geq$ 1% (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité (si la compétence PLU et TA est transférée à l'EPCI)	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité (si la compétence PLU et TA est transférée à l'EPCI)	Perception de la TA avec application d'un taux (ou des taux) délibéré par la nouvelle entité (si la compétence PLU et TA est transférée à l'EPCI)

## ANNEXE 2

### Le Projet Urbain Partenarial (PUP) : une méthode de financement contractualisée

Le projet urbain partenarial, créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, est une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics. Il est transcrit aux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Ce nouveau dispositif est un outil financier plus souple que le PAE qui permet, en dehors d'une ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu et un intérêt communal. Il ne s'apparente en rien à une concession d'aménagement et ne nécessite donc pas une mise en concurrence préalable.

Ce dispositif est d'application immédiate<sup>41</sup>.

#### **I - Où mettre en place un PUP ?**

La convention de PUP ne peut être signée que dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu.

Les documents d'urbanisme tenant lieu de PLU sont essentiellement les plans d'occupation des sols (POS) et les plans de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé (PSMV).

Dans ces communes, la convention PUP ne peut être signée que « dans les zones urbaines<sup>42</sup> et les zones à urbaniser ». Il s'agit des zones U et AU des PLU et U et NA des POS.

La carte communale ne tient pas lieu de PLU et est exclue du champ d'application du PUP.

#### **II - Qui a l'initiative du PUP ?**

L'initiative de l'opération (aménagement ou construction) appartient toujours au constructeur ou à l'aménageur.

L'initiative de la convention appartient aussi bien au propriétaire foncier, au constructeur ou à l'aménageur, public ou privé. Les sociétés d'économie mixte (SEM) ou les collectivités locales peuvent être également à l'origine de cette convention.

Le propriétaire, constructeur ou aménageur propose la signature d'une telle convention si son projet nécessite la réalisation d'équipements publics difficiles à financer *a posteriori* par la seule taxe d'aménagement (TA) et si cette convention peut faire avancer plus rapidement son projet.

Pour la collectivité (commune ou EPCI disposant d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu), l'intérêt principal est de percevoir une somme supérieure à celle qui résulterait de la seule TA et, surtout, de prévoir des modalités de financement échelonnées.

---

<sup>41</sup> Le décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 a précisé les modalités de signature et de publicité de la convention ainsi que le point de départ du délai d'exonération de la TLE, actuellement part communale de la taxe d'aménagement (TA).

<sup>42</sup> Assemblée nationale | Question écrite N° 85990 de Mme Michèle Tabarot publiée le 11/01/2011 - Extrait : *Si les zones urbaines sont « déjà densément pourvues en équipements publics », il n'y a pas lieu de passer une convention de projet urbain partenarial : la participation PUP nécessitant un lien direct entre la réalisation des équipements et l'opération d'aménagement ou de construction envisagée.*



La proposition de convention et les négociations se feront presque toujours en amont du dépôt de la demande d'autorisation de construire : le PUP est essentiellement un outil de préfinancement des équipements publics. Mais rien n'empêche que le PUP soit négocié après le dépôt de la demande d'autorisation, lors de l'instruction.

### **III - Quels sont les partenaires à la convention ?**

#### ***Les communes ou les EPCI compétents en matière de PLU.***

Le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU est l'une des parties à la convention<sup>43</sup>. Les finances des communes ou des EPCI se trouvant engagées par la réalisation d'équipements publics, la signature de chaque convention nécessite une délégation de l'assemblée délibérante au maire ou au président de l'EPCI. Lorsqu'une commune a délégué sa compétence PLU à un EPCI, le maire ne peut plus être signataire de la convention.

#### ***Le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN).***

Il s'agit du préfet du département ou de la région, selon l'OIN concernée.

La convention peut être tripartite si la commune doit réaliser certains équipements.

#### ***Le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs.***

L'emploi du pluriel est cohérent avec les dispositions du code de l'urbanisme qui permettent le dépôt conjoint d'une demande d'autorisation d'urbanisme par plusieurs pétitionnaires.

Le signataire de la convention sera le porteur du projet (aménageur ou constructeur). Il pourra également être le propriétaire du terrain s'il n'est pas lui-même porteur du projet.

**A noter** : le président du conseil régional ou le président du conseil général ne peuvent être parties à la convention.

### **IV - Un PUP peut-il concerner deux communes ?**

<sup>43</sup> Sénat | Question écrite N° 00255 de M. Jean-Louis Masson publiée le 5/07/2012, page 1448 - M. Jean Louis Masson demande à Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la réforme de l'État, de la décentralisation et de la fonction publique, chargée de la décentralisation, si le fait pour un élu de participer aux travaux et décisions d'élaboration d'un futur projet urbain partenarial (PUP) incluant un de ses terrains l'expose à être poursuivi pour prise illégale d'intérêt.

*Aux termes de l'article 432-12 du code pénal, la prise illégale d'intérêt est définie comme le fait « par une personne [...] investie d'un mandat électif public, de prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement [...] ». L'élément intentionnel du délit de prise illégale d'intérêt est caractérisé dès lors que l'auteur a accompli sciemment l'élément matériel du délit (Cour de cassation, chambre criminelle, 22 octobre 2008, req. n° 08-82068). En ce qui concerne l'élément matériel du délit, l'intérêt pris par le prévenu peut, d'une part, ne pas être en contradiction avec l'intérêt général (Cour de cassation, chambre criminelle, 19 mars 2008, req. n° 07-84288), d'autre part, ne pas se traduire par un enrichissement personnel, par exemple en cas de subventions accordées par des élus à des associations qu'ils président (Cour de cassation, chambre criminelle, 22 octobre 2008, req. n° 08-82068). Le délit de prise illégale d'intérêt peut être caractérisé lorsqu'un élu prend part au vote lors de la séance du conseil municipal au cours de laquelle un dossier le concernant est discuté (Cour de cassation, chambre criminelle, 19 mars 2008, req. n° 07-84288 ; 22 octobre 2008, req. n° 08-82068) ou assiste à la séance du conseil municipal, même sans prendre part au vote (Cour de cassation, chambre criminelle, 9 février 2011, req. n° 10-82988). Indépendamment de toute présence à la séance de l'assemblée délibérante, la participation à des travaux préparatoires peut être qualifiée de surveillance ou d'administration d'une opération. La Cour de cassation a ainsi jugé que le fait que le maire « se soit retiré sans prendre part au vote » du conseil municipal « s'avère sans incidence sur sa culpabilité », dès lors qu'il a pris une part active dans la procédure nécessaire pour l'adoption du plan local d'urbanisme tout en anticipant l'achat de terrains de la zone à urbaniser par la société dont il était l'associé principal (Cour de cassation, chambre criminelle, 23 février 2011, req. n° 10-82880). Ces dispositions et jurisprudence peuvent, en application du cas d'espèce, trouver à s'appliquer lors de la participation d'un élu aux travaux d'élaboration ou à la délibération d'une convention de projet urbain partenarial dans les conditions prévues à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme.*

Cette éventualité est possible : deux collectivités peuvent co-signer un PUP. Toutefois, en cas de problèmes entre les collectivités, la situation peut devenir délicate à gérer.

Mieux vaut donc conclure un PUP par commune ou créer un EPCI qui a reçu délégation desdites communes pour le PUP.

### **V - Quel partage du financement entre les partenaires ? Quel équilibre doit être trouvé ?**

Le PUP permet de faire financer par des personnes privées des équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de construction ponctuelles.

La participation PUP nécessite donc un lien direct entre la réalisation de ces équipements et l'opération d'aménagement ou de construction envisagée. Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants.

Le PUP permet donc de négocier contractuellement ce montant, dans cette limite.

L'équilibre trouvé doit faciliter la réalisation dans les meilleurs délais des équipements publics nécessaires en permettant notamment le préfinancement de ces équipements.

### **VI - Comment se négocie la convention entre intérêts publics et privés ?**

Bien qu'il ne repose pas sur un mode de calcul précis, comme le PAE ou les autres participations d'urbanisme, le cadre contractuel souple ne doit pas permettre d'exiger des constructeurs ou aménageurs un montant de participation excessif dès lors que l'article L. 332-11-3 rappelle que l'opération envisagée doit nécessiter la réalisation d'équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers, ou, lorsque la capacité des équipements publics excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

*Les équipements publics tels que définis par le Conseil d'État, dans son arrêt n° 154181 du 22 mars 1999, commune de Roisey, sont des équipements qui, par leur dimension et conception, excèdent les besoins d'un seul propriétaire et permettent, par exemple dans le cas de réseaux, le raccordement d'autres canalisations. Ils s'opposent aux équipements propres, explicités à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme. Les équipements publics finançables par la participation PUP sont en relation directe avec les besoins des futurs usagers ou habitants du périmètre du PUP. Outre les réseaux, la construction d'une salle de classe, d'une crèche ou d'une partie de crèche notamment, peut être rendue nécessaire pour satisfaire les besoins des nouveaux habitants et par conséquent être financée en tout ou partie par le PUP. Par contre, il ne peut permettre de financer, même pour partie, des équipements généraux de la commune (marché, salle des fêtes, parking...) comme l'a ainsi rappelé pour une zone d'aménagement concerté la cour administrative d'appel de Paris (arrêt n° 01PA00643 du 29 novembre 2005 SARL Briand Bagneux). Assemblée nationale | Question écrite N° 66232 de M. Jean-Claude Flory publiée le 6/04/2010, page 4087)<sup>44</sup>*

<sup>44</sup> Voir aussi l'arrêt du Conseil d'Etat du 21 décembre 2007, n° 282580, commune de Verneuil L'Etang à propos d'un Programme d'Aménagement d'ensemble (PAE) « que les travaux prévus concernaient essentiellement des opérations à réaliser hors du secteur visé par le plan et qui, par leur nature, ne pouvaient être tenues comme principalement rendues nécessaires par les besoins des futurs habitants du lotissement ; que si les dispositions précitées de l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme ne font pas obstacle à ce qu'un programme d'aménagement d'ensemble prévoit de faire participer des constructeurs ou des lotisseurs au financement d'équipements d'intérêt communal, il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que le plan de travaux litigieux visait à faire financer par la seule société X à hauteur de plus de 20 % la création d'un stade, d'un parc de stationnement de 120 places près de la gare, d'un jardin public, ainsi que l'extension d'équipements existants, notamment l'agrandissement du cimetière, celui de la station d'épuration et l'aménagement du local des pompiers, qui ne peuvent être considérés comme directement ou uniquement induits par la réalisation du lotissement ni rendus nécessaires pour la satisfaction des besoins actuels ou futurs de ses habitants ; »

En revanche, la négociation sera totalement ouverte sur les modalités de paiement : sous forme de contribution financière, ou sous forme de terrains bâtis ou non bâtis. Le **bâtiment** doit cependant être **existant avant la convention** ; en vertu du droit communautaire, du code des marchés publics et de la loi MOP, le constructeur ou l'aménageur ne peut réaliser ce bâtiment dans le cadre de la convention et le remettre à la collectivité en guise de paiement.

Par ailleurs, les équipements publics ne peuvent pas davantage être réalisés par l'aménageur ou le constructeur (sauf bien entendu les équipements de voirie et réseaux internes à l'opération : ceux-ci pouvant, le cas échéant, être ultérieurement transférés à la collectivité compétente selon les règles de droit commun). **Le paiement en nature de travaux est impossible.**

Le PUP reste un outil uniquement financier et la collectivité doit réaliser ces équipements sous sa propre maîtrise d'ouvrage.

## VII - Quel doit être le contenu d'une convention ?

La plus grande liberté contractuelle prévaut.

Cependant, les mentions suivantes sont incontournables :

### → *La liste des équipements à financer*

Cette nécessité résulte clairement du texte de loi qui précise que l'opération doit nécessiter la réalisation d'équipements publics.

La convention doit donc prévoir la liste précise des équipements à réaliser (il peut n'y avoir qu'un seul équipement), le coût prévisionnel de chaque équipement, le montant total prévisionnel et les délais de réalisation.

Les équipements concernés sont des équipements à réaliser. Toutefois, si l'équipement a été fractionné financièrement entre plusieurs opérations, il peut s'agir aussi d'équipements en cours de réalisation ou déjà réalisés (et donc non entièrement financés).

Le coût global des équipements publics doit être assumé par la collectivité territoriale qui demeure toujours le maître d'ouvrage.

### → *Le montant de la participation à la charge du constructeur ou aménageur*

Le texte de loi ne précise pas le mode de calcul de cette participation mais fixe un plafond (le coût des équipements publics nécessaires aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers). Le principe de proportionnalité est rappelé (fraction du coût proportionnelle).

Le texte ne précise pas quels sont les coûts visés : le coût d'un équipement doit donc s'entendre au sens large et ne pas se limiter au seul coût des travaux, mais peut s'étendre à tous les frais d'étude, coût du foncier et à l'engagement de frais divers.

Contrairement aux autres participations, le montant de la participation ne repose pas sur des éléments comme la surface de plancher ou la superficie des terrains. Il n'existe pas non plus de taux préétabli.

On peut imaginer qu'une collectivité privilégie certains types d'opérations (logements sociaux, par exemple). La prise en charge du manque à gagner devra être supportée par la collectivité et ne pas être répercutée sur d'autres constructeurs ou aménageurs.

Le montant de la participation sera calculé déduction faite des subventions reçues. La déduction du FCTVA est une possibilité mais pas une obligation, s'agissant d'une recette d'investissement non affectée à telle ou telle opération.

Le montant peut s'entendre toutes taxes comprises dans la mesure où la commune ne récupère pas la TVA (CAA de Nancy - 2/02/2006 - n° 03NC00668).

### → **Le périmètre de la convention**

Le périmètre doit correspondre au(x) terrain(s) d'assiette de ou des opération(s) de construction(s) ou d'aménagement. Il doit être joint en annexe à la convention puisque sa délimitation très précise est nécessaire pour déterminer le périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement (TA). Le périmètre de la convention n'est pas le périmètre des équipements publics à réaliser.

### → **Les modalités de paiement**

Il convient de déterminer la nature de la participation (contribution financière ou apport de terrain bâti ou non bâti).

Le cocontractant de la collectivité doit lui permettre d'assurer le financement de ces équipements dans les meilleures conditions. Il peut se libérer du montant dû (totalement ou partiellement) sous forme de terrains nus ou bâtis qui peuvent intéresser la collectivité pour la réalisation d'un projet. Peu importe où se situe le terrain ou la construction : ils peuvent être dans le périmètre ou hors du périmètre de la convention, le texte de loi laissant une grande souplesse sur ce point.

L'évaluation du terrain ou de l'immeuble se fait en application des articles L. 1311-9 et suivants du code général des collectivités territoriales.

La plus grande liberté est accordée aux contractants pour déterminer les délais de paiement. La participation pourra, notamment, être versée avant l'engagement des travaux ou échelonnée pendant leur réalisation.

Le dispositif doit donc permettre d'assurer le préfinancement des équipements publics.

### → **La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement**

La convention doit prévoir la durée d'exonération de la part communale de la TA qui ne pourra excéder 10 ans.

Le point de départ de l'exonération est la date de l'affichage, en mairie ou au siège de l'établissement public compétent, de la mention de la signature de la convention.

→ **La convention pourra prévoir** que si les équipements publics dont la liste a été fixée ne sont pas réalisés dans les délais, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au cocontractant de la collectivité (sur le modèle de ce qui se pratique en matière de PAE).

→ **La convention pourra également prévoir** la possibilité de passer *des avenants* pour tenir compte des modifications qui pourraient survenir.

## **VIII - Quelles mesures de publicité pour la convention ?**

Le décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 précise les conditions de publicité de la convention :

- affichage en mairie ou au siège de l'établissement public compétent de la mention de la signature de la convention et du lieu de consultation du document ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du CGCT pour les collectivités de 3 500 habitants et plus, à l'article R. 5211-41 du CGCT pour les établissements publics de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département en cas de convention signée par le représentant de l'Etat.

## **IX - Quel contrôle de légalité pour la convention ?**

### → **Sur la forme**

Préalablement à la signature de la convention, une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI autorise le maire ou le président de l'EPCI à signer la convention. Cette dernière est rendue exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et de l'exécution des formalités de publication.

→ ***Sur le fond***

L'Etat contrôle la légalité du périmètre annexé à la convention et si la convention mentionne les minima requis par la loi : délais de paiement et durée d'exonération de la part communale de la TA.

S'agissant d'un contrat librement consenti, les collectivités ont une marge de liberté. Toutefois, il faut veiller à ce qu'il y ait une sage proportion entre ce qui est mis à la charge des usagers en fonction de leurs besoins et le coût des équipements publics.

**X - Quelles sont les conséquences en cas de non-respect des engagements contractuels ?**

→ ***La non réalisation des équipements publics par la collectivité***

La participation PUP a été indûment perçue si elle ne trouve pas sa contrepartie dans la réalisation des équipements publics prévus par la convention. Elle est réputée sans cause et peut donc faire l'objet d'une action en répétition.

→ ***L'abandon du projet par l'aménageur, le constructeur ou le propriétaire foncier***

Selon la jurisprudence du Conseil d'Etat n° 266346 du 6 mars 2006, SNC Le Triangle, le titulaire d'une autorisation peut obtenir la décharge d'une participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de donner suite à cette autorisation. Toutefois, dans ce cas, il y a lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne peut être demandée.

→ ***Cas d'une participation disproportionnée***

Une participation PUP trop élevée pourra également faire l'objet d'une action en restitution en vertu de l'article L. 332-30 du code de l'urbanisme.

L'action en répétition peut être exercée par le propriétaire constructeur ou exercée par les acquéreurs successifs. Dans le premier cas, le délai de prescription est de 5 ans à compter du dernier versement ou de l'obtention des prestations indûment exigées ; dans le second cas, le délai de prescription est de 5 ans à compter de l'inscription sur le registre<sup>45</sup> du dernier versement opéré ou de l'obtention des prestations indûment exigées.

La sanction est constituée du remboursement de la somme indûment perçue avec intérêt au taux légal majoré de 5 points.

**XI - Que se passe-t-il si le coût des équipements est supérieur aux besoins de l'opération ?**

Ce cas se présentera souvent.

Il appartient à la collectivité de déterminer quelle part doit être prise en charge pour les besoins de l'opération dans le cadre de la convention PUP et de déterminer ensuite la part qui sera financée, soit par d'autres opérations qui donneront lieu également à des conventions PUP, soit par la taxe d'aménagement, soit par le budget général de la collectivité en l'absence d'institution de cette taxe.

<sup>45</sup> Article R. 332-41 du code de l'urbanisme.

## **XII - Qu'en est-il lorsque l'équipement à réaliser répond à plusieurs opérations successives de construction ?**

Une opération d'aménagement ou de construction peut nécessiter la réalisation d'équipements publics, sans que ceux-ci soient financés entièrement dans le cadre de cette opération.

La collectivité peut ainsi financer ces équipements dans le cadre d'autres opérations successives par le biais d'autres conventions PUP, d'un PAE<sup>46</sup> ou d'autres participations d'urbanisme, voire dans le cadre d'une ZAC. Par le biais de l'utilisation de plusieurs procédures de financement dans le temps, un équipement peut donc être achevé ou en cours de réalisation et justifier une convention PUP.

La répartition du coût du financement entre les différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération (article L. 311-4 modifié du CU).

## **XIII - Quelles sont les participations mises à la charge de l'aménageur ?**

Le principe doit être posé qu'un équipement public financé par le PUP ne peut donner lieu à une autre participation spécifique à cet équipement, selon le principe du non-cumul.

Il ne peut donc y avoir cumul de la participation PUP avec une participation PAE ou une participation ZAC.

L'article L. 332-6 modifié prévoit également que la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS), la participation pour équipements publics exceptionnels, la participation pour voirie et réseaux (PVR) ou la participation des riverains en Alsace-Moselle ne peuvent se cumuler avec la participation PUP<sup>47</sup>. De même la participation pour assainissement collectif (PAC) instituée par l'article L. 1331-7 du code de la santé publique.

Le cumul reste cependant possible si la participation PUP ne finance pas des équipements que ces participations sont destinées à financer.

## **XIV - Quel sort pour la TA ?**

L'article L. 332-11-4 du CU prévoit une exonération de la part communale de la TA dans le périmètre fixé par la convention.

Cette exonération ne peut être supérieure à 10 ans. Chaque convention de PUP fixe sa durée. L'exonération de la part communale de la TA prend effet dès l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie ou au siège de l'EPCI.

*L'exonération est obligatoire et la loi encadre sa durée maximale. Toutefois, le législateur n'a pas entendu fixer sa durée minimale et a souhaité laisser le soin aux partenaires de la déterminer en fonction des différentes situations rencontrées. La convention de PUP doit, en effet, rester un outil souple et négocié, ce qui est sa vocation première.*

*Il faut cependant préciser que lors d'une opération de construction, la durée d'exonération est négociée entre la collectivité et le constructeur qui est lui-même le redevable de la part communale de la taxe d'aménagement.*

*Par contre, lorsqu'il y a une opération d'aménagement, ce n'est pas l'aménageur qui sera redevable de la taxe mais le futur constructeur. Or l'aménagement d'un secteur peut nécessiter du temps et la délivrance des permis n'intervient qu'après la réalisation d'un certain nombre*

<sup>46</sup> Ce dispositif a été abrogé le 1<sup>er</sup> mars 2012 par la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010. Aucun PAE ne peut plus être institué depuis cette date.

<sup>47</sup> Les cessions gratuites de terrains ont été déclarées inconstitutionnelles par le Conseil constitutionnel le 22 septembre 2010.

*d'équipements. Une durée d'exonération de TA trop courte pourrait être perçue comme pénalisant les futurs constructeurs qui devront payer, d'une part la participation PUP par le biais de la charge foncière et d'autre part, la part communale de la TA, lors de la construction. Aussi, dans le cas d'opérations d'aménagement, la durée d'exonération doit être examinée et négociée entre la collectivité et l'aménageur, en fonction des équipements financés par la convention PUP afin de ne pas pénaliser les futurs constructeurs. Assemblée nationale | Question écrite N° 65982 de M. Jean-Claude Flory publiée le 20/04/2010, page 4555)*

Enfin, la loi ne prévoit pas que la participation PUP doit être au moins égale à la TA, puisque, au moment de la négociation, les détails de l'opération ne sont pas tous connus : la TA ne peut donc être calculée. On comprendrait mal, cependant, l'intérêt d'une collectivité à demander une participation inférieure à la TA, sauf avantage du préfinancement.

### **XV - Quel type de fiscalité pour le PUP ?**

La participation PUP n'est pas une taxe d'urbanisme.

Elle doit être considérée comme une participation contractuelle. Toutes les dispositions générales en matière de participations d'urbanisme lui sont donc applicables (comme la règle de non cumul ou le droit à restitution de l'indu).

### **XVI - Le PUP est-il un document d'urbanisme ?**

Le PUP n'est pas un document d'urbanisme. C'est un outil financier au service de la réalisation des objectifs de la commune lorsque ces objectifs rejoignent des projets privés qui ne peuvent se développer faute d'équipements publics. Toutefois, les périmètres des conventions sont annexés au PLU (article R\* 123-13 17°).

### **XVII - Convention et certificat d'urbanisme / Convention et permis**

Afin que les services instructeurs puissent délivrer sans erreur, au niveau des taxes et participations, les certificats d'urbanisme et les permis, la convention **et** son périmètre leur sont transmis, accompagnés de la date de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie ou au siège de l'EPCI.

Contrairement à la participation pour voirie et réseaux, la convention de projet urbain partenarial ne donne pas de droits acquis en matière d'urbanisme.

#### **→ PUP et certificat d'urbanisme**

Lorsque le terrain est situé dans un projet urbain partenarial, l'arrêté indique au titre des participations : « Participation conventionnelle Projet urbain partenarial » sans mentionner ni date ni montant.

La part communale de la TA n'est pas exigible dans le périmètre de la convention pendant la durée de l'exonération<sup>48</sup>.

#### **→ PUP et permis**

Contrairement à la convention en ZAC, la convention de projet urbain partenarial n'est pas une pièce obligatoire du dossier de demande de permis.

D'autre part, aucun montant de participation n'est à prescrire dans l'arrêté : le fait générateur de la participation étant la signature de la convention.

#### **→ PUP, TA et permis ayant obtenu préalablement un certificat d'urbanisme positif**

<sup>48</sup> Les parts départementale et régionale en Ile de France sont exigibles.

Principe :

Lorsque le dépôt d'une demande d'autorisation a lieu **pendant la durée de validité d'un CU** mentionnant la participation PUP et l'exonération de la part communale de la TA, cette dernière est inexigible pendant la durée de validité du CU alors même que l'exonération est arrivée à son terme.

1) Concernant les permis et les déclarations préalables, hormis les lotissements et les DP « divisions » :

Si le permis (la DP) est déposé **avant** la date de fin de l'exonération de la part communale de la TA, ou si le permis (la DP) est déposé **après** la date de fin de l'exonération de la part communale de la TA mais *durant la période de validité du certificat d'urbanisme*, il y a exonération de la part communale de la TA.

Si le permis (la DP) est déposé **après la durée de validité du CU** et **après** la date de fin de l'exonération de la part communale de la TA, l'autorisation est taxable.

2) Concernant les permis d'aménager un lotissement et les DP « divisions » :

Si un permis de construire ou une déclaration préalable est déposé **avant** la date de fin d'exonération de la part communale de la TA dans un permis d'aménager un lotissement ou une DP « divisions » *bénéficiant d'un CU en cours de validité*, le permis (la DP) est exonéré de la part communale de la TA ; de même, si le permis de construire (ou une DP) est déposé **après** la date de fin d'exonération de la part communale de la TA dans un permis d'aménager un lotissement ou une DP « divisions » *bénéficiant d'un CU toujours en cours de validité*.

Si le permis est déposé dans un permis d'aménager un lotissement ou une DP « divisions » **après la durée de validité du CU** du permis d'aménager un lotissement ou de la DP « divisions » et **après** la date de fin de l'exonération de la part communale de la TA, le permis est taxable.



**MODELE DE CONVENTION de projet urbain partenarial**

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Ce modèle de convention ne constitue qu'un exemple. Il peut être adapté en fonction des éléments propres à chaque opération, de la négociation avec la collectivité et des circonstances de fait ou de droit.

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL****Préambule**

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Société XXXXXXXX  
Représentée par M.XXXXXXXX  
En qualité de XXXXXXXX

ET

La commune (ou l'Etablissement public de coopération intercommunale) de XXXXXX  
Représenté par Monsieur le Maire (ou Président de l'Etablissement public de coopération intercommunale) XXXXXXXX.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune (ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal XXXXX) est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement (ou de construction) dénommée XXX et sise XXXXX (adresse, numéro de parcelle cadastrale...).

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

**Article 1**

La commune (ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale) XXXXX s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- liste des équipements induits par l'opération d'aménagement ou de construction ;
- coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser (nous rappelons que le coût de l'équipement public doit prendre en compte les frais d'études, d'éventuelle maîtrise foncière, et les frais d'engagements financiers) ;
- coût total des équipements à réaliser.

Pour rappel, les équipements publics existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

## **Article 2**

La Commune (ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale) XXXXX s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le XXXXXXXX.

(En cas d'accord entre les parties sur une réalisation échelonnée des équipements, il convient de prévoir une date d'achèvement pour chaque équipement à réaliser).

## **Article 3**

La société XXXXXX s'engage à verser à la commune (ou à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale) la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention.

Cette fraction est fixée à XXXXXX % du coût total des équipements.

(En cas de pluralité d'équipements, il convient de préciser la fraction du coût applicable à chaque équipement).

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société XXXX s'élève à : XXXXXX €.

(En cas de pluralité d'équipements, il convient de préciser le coût de chaque équipement mis à la charge de l'aménageur ou du constructeur).

## **Article 4 (optionnel)**

La Société s'engage à apporter en paiement le terrain (bâti ou non bâti) ci après désigné :

- parcelle cadastrée n° XXXXX, sise (adresse) d'une superficie de XXXXX.

La valeur de ce terrain est fixée à XXXXXX€.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de la Société XXXXXX aux termes de l'article 3 de la présente convention.

## **Article 5**

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

## **Article 6**

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société XXXXXXXX s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

(Conditions alternatives)

- En un versement, au plus tard le XXXXXXXX ;
- En un versement, XXXXX jours suivant la signature de la présente convention ;
- En plusieurs versements correspondants à X fractions égales :
  - le premier versement, le XXXXXXXX
  - les versements suivants (prévoir le calendrier)

#### **Article 7**

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de XXXX ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention

- en mairie
- ou au siège de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent et dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

(Pour mémoire, la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement ne peut excéder dix ans).

#### **Article 8**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie ou au siège de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent et dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

#### **Article 9**

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société XXXXXX, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 10**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à

Le

En XX exemplaires originaux

Signature

Pour la Société XXXXXXXX

Pour la Commune (ou l'EPCI) XXXXX

Monsieur XXXXXXXX

Le Maire (ou le Président) XX

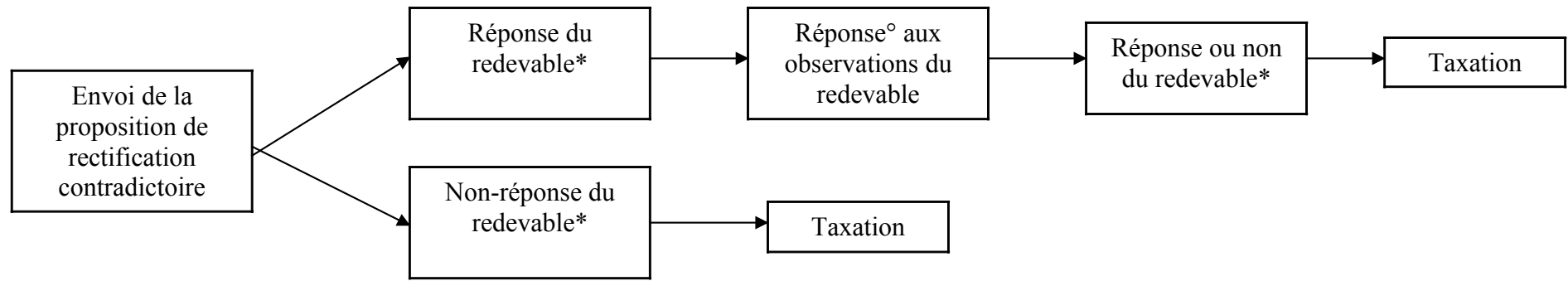
## ANNEXE 3

**Bilan des recettes et des emplois de la part départementale de la taxe  
d'aménagement (TA) affectée aux espaces naturels sensibles (ENS)**

Année N		
<b>DEPARTEMENTS</b>		
<i>N° de départements</i>		
<b>BILAN DES RECETTES</b>		
Produits non employés au 31 décembre de l'année précédente		
<b>Taxe perçue au titre de l'année N</b>		
TOTAL DES RECETTES DISPONIBLES	0,00	
AUTRES RECETTES subventions Etat-Région	0,00	
FONDS PROPRES DU DEPARTEMENT	0,00	
TOTAL GENERAL DES RECETTES DISPONIBLES	<b>0,00</b>	
<b>BILAN DES EMPLOIS</b>	Montant	Superficie en m2
<b>1 - Acquisitions d'espaces naturels sensibles (par le département)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>dont : a) amiables</i>	0,00	0,00
<i>b) expropriations</i>	0,00	0,00
<i>c) droit de préemption</i>	0,00	0,00
<b>2 - a) Aménagements d'espaces naturels sensibles (par le département)</b>	0,00	0,00
<i>b) Entretien d'espaces naturels sensibles (par le département)</i>	0,00	0,00
<b>3 - Participations aux acquisitions d'espaces naturels sensibles par</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>dont : a) le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres</i>	0,00	0,00
<i>b) des communes</i>	0,00	0,00
<i>c) des établissements de coopération intercommunale</i>	0,00	0,00
<b>4.1 - Aménagement d'espaces naturels sensibles acquis par</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>dont : a) le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres</i>	0,00	0,00
<i>b) des communes</i>	0,00	0,00
<i>c) des établissements de coopération intercommunale</i>	0,00	0,00
<i>d) des établissements publics de collectivités locales</i>	0,00	0,00
<i>e) l'agence des espaces verts de la région Ile-de-France</i>	0,00	0,00
<i>f) des propriétaires privés sous convention article L. 130-5 du C.U.</i>	0,00	0,00
<b>4.2 - Entretien d'espaces naturels sensibles acquis par</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>dont : a) le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres</i>	0,00	0,00
<i>b) des communes</i>	0,00	0,00
<i>c) des établissements de coopération intercommunale</i>	0,00	0,00
<i>d) des établissements publics de collectivités locales</i>	0,00	0,00
<i>e) l'agence des espaces verts de la région Ile-de-France</i>	0,00	0,00
<i>f) des propriétaires privés sous convention article L. 130-5 du C.U.</i>	0,00	0,00
<b>5.1 - Acquisitions d'espaces spécifiques:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>dont: a) sentiers du plan départemental itinéraires de promenade et de randonnée (trame verte et bleue)</i>	0,00	0,00
<i>b) de chemins et de servitudes de halages et de marchepied</i>	0,00	0,00
<i>c) de chemins le long des autres cours d'eau et plans d'eau</i>	0,00	0,00
<i>d) des espaces sites et itinéraires relatifs aux sports de nature</i>	0,00	0,00
<i>e) sites Natura 2000</i>	0,00	0,00
<b>5.2 - Aménagement et gestion d'espaces spécifiques:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>dont: a) sentiers du plan départemental itinéraires de promenade et de randonnée (trame verte et bleue)</i>	0,00	0,00
<i>b) de chemins et de servitudes de halages et de marchepied</i>	0,00	0,00
<i>c) de chemins le long des autres cours d'eau et plans d'eau</i>	0,00	0,00
<i>d) des espaces sites et itinéraires relatifs aux sports de nature</i>	0,00	0,00
<i>e) sites Natura 2000</i>	0,00	0,00
<b>6-1 - Etudes et inventaires du patrimoine naturel</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>a) protection d'espaces naturels sensibles</i>	0,00	0,00
<b>7 - Acquisition, aménagement, gestion de sites destinés à la préservation des ressources en eau</b>	0,00	0,00
<b>8 - Travaux contribuant à la préservation ou remise en état des continuités écologiques en schéma régional de cohérence écologique</b>	0,00	0,00
<b>S/TOTAL 1 : EMPLOIS DE L'ANNEE DE L'EXERCICE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
AUTRES EMPLOIS DE LA TAD ENS*	0,00	
<b>S/TOTAL 2</b>	<b>0,00</b>	
EMPLOIS NON EXPLIQUES	0,00	
<b>TOTAL GENERAL DES EMPLOIS</b>	<b>0,00</b>	
SOLDE A REPORTER EN N+1	0,00	
Emplois à reporter en N+1	0,00	
DETAIL AUTRES EMPLOIS DE LA TA Départementale affectée aux ENS (*)		

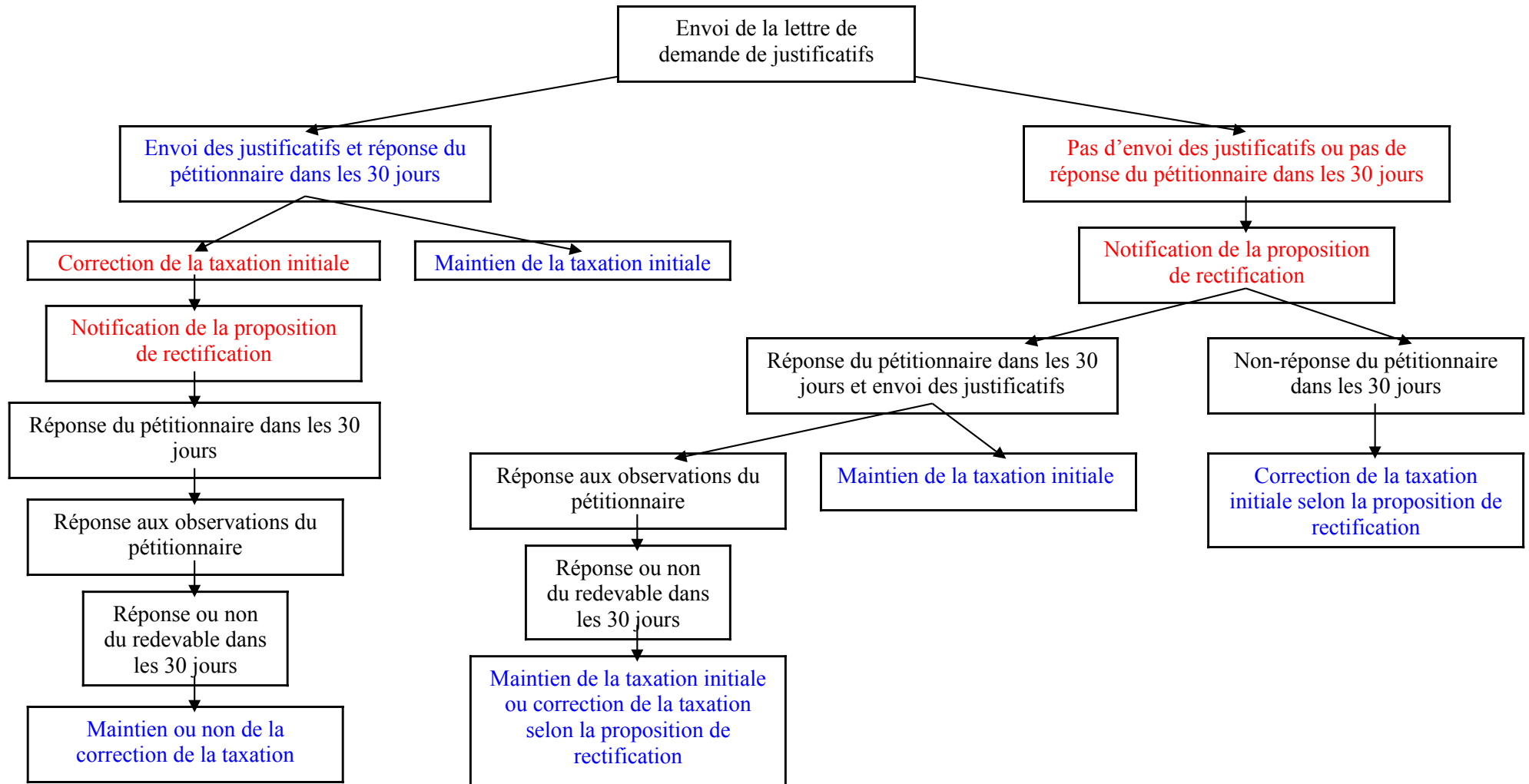
**ANNEXE 4**

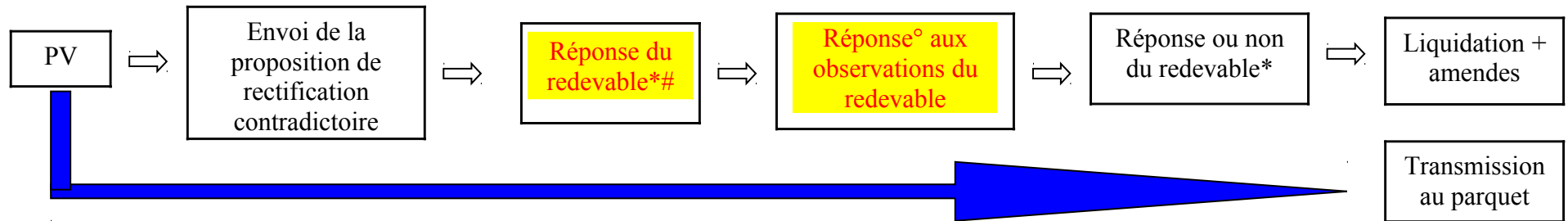
**Procédure à suivre en cas de non-réponse à la demande de renseignements**



\* dans les 30 jours à compter de la réception du courrier

° cas rarissime : si la réponse au redevable aboutit à devoir faire un complément de taxation, il faut refaire la procédure en entier

**ANNEXE 5****Procédure à suivre en cas de demande de justificatifs**

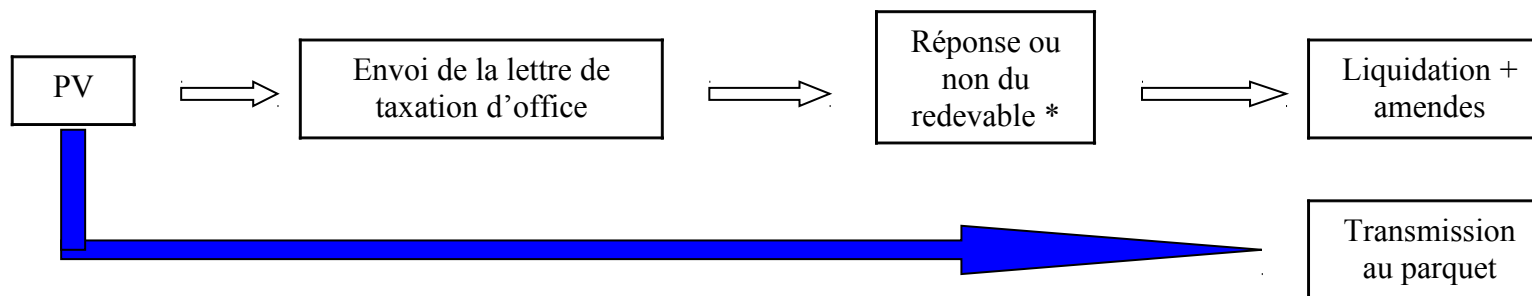
**ANNEXE 6****Les différentes procédures après un procès verbal****Procédure en cas d'infraction au permis : la procédure de rectification contradictoire**

\* dans les 30 jours à compter de la réception du courrier

# le redevable peut aussi, à l'intérieur de ce délai de 30 jours, demander à bénéficier d'un délai supplémentaire de 30 jours : délai total de réponse = 60 jours

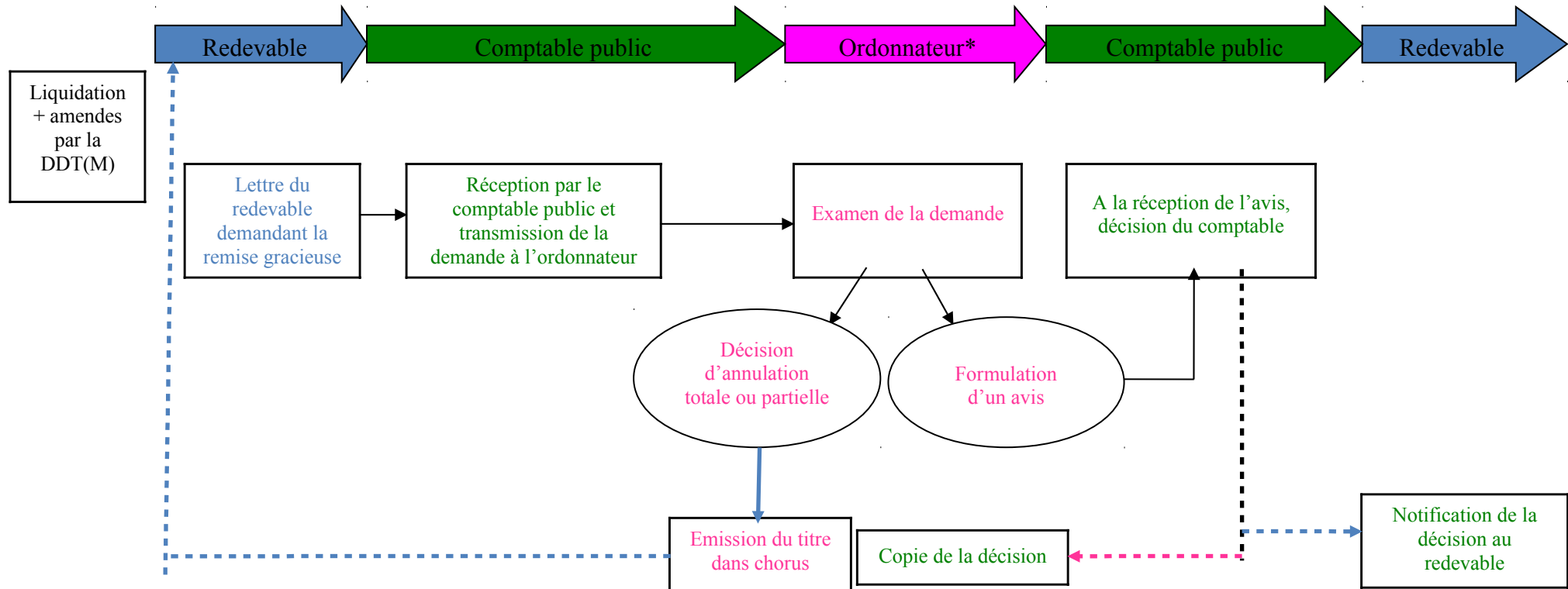
NB : Même si le redevable répond avant les 30 jours réglementaires, ou avant les 60 jours s'il a fait une demande de délai de réponse supplémentaire, ne liquider qu'au terme des 30 jours ou des 60 jours

° cas rarissime : si la réponse au redevable aboutit à devoir faire un complément de taxation, il faut refaire la procédure en entier

**Procédure en cas de construction sans autorisation : la taxation d'office**

\* dans les 30 jours à compter de la réception du courrier. NB : Même si le redevable répond avant les 30 jours réglementaires, ne liquider qu'au terme des 30 jours

## ANNEXE 7

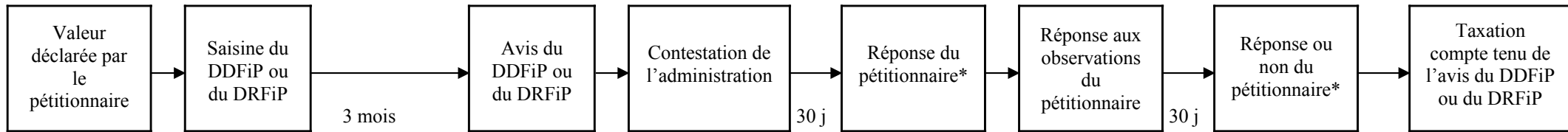
La demande en remise gracieuse (article L. 331-28)

\* Ordonnateur : responsable de l'urbanisme dans le département DDT(M), DEAL, Chef de l'UT



**ANNEXE 8****VSD (SMD) et lotissement**

		Permis d'aménager	Déclaration préalable	Permis d'aménager		Déclaration préalable
	La demande	Indique une superficie maximale	-	Indique une superficie maximale		-
		<b>Superficie non répartie par lot</b>		<b>Superficie répartie par lot</b>		
		Permis d'aménager	Déclaration préalable	Lors du permis d'aménager (tableau, plans,..)	Par attestation Certificat du lotisseur	Par attestation Certificat du lotisseur
<b>Pas de COS</b>	Surface de plancher	-	-	Superficie répartie librement <i>(attention à la surface de plancher maximale du permis d'aménager et à la répartition de cette surface si existence du SMD)</i>		-
	<b>SMD</b>	-	-	Appliqué au lot <b>Calculé par rapport à la superficie du lot</b>		-
<b>COS</b>	Surface de plancher	Résulte de l'application du COS appliqué au lot		Répartition « libre » d'une surface (respectant ou non le COS) par lot		Répartition « libre » d'une surface (respectant ou non le COS) par lot Certificat du lotisseur
	<b>SMD</b>	Appliqué au lot <b>Calculé par rapport à la superficie du lot</b>		Répartition « libre » par le lotisseur <b>Calculé par rapport à la surface de plancher attribuée</b>		Répartition « libre » <b>Calculé par rapport à la surface de plancher attribuée</b> Certificat du lotisseur

**ANNEXE 9****VSD - Procédure en cas de contestation de la valeur déclarée par le pétitionnaire**

\* Dans les 30 jours suivant la notification de la contestation par l'administration

**ANNEXE 10****Permis initiaux délivrés avant le 1<sup>er</sup> mars 2012 et Permis modificatifs délivrés après le 1<sup>er</sup> mars 2012 et taxation**

Cas	Surface déclarée au PC modificatif	Instruction « fiscale » du dossier	Remarques	Compétence pour liquider ou dégrever
PC modificatif avec diminution de surface	Surface taxable	Instruction en TA Pas de taxation	Au titre de la diminution des surfaces minorant la TLE : - Le pétitionnaire pourra déposer une réclamation en application de l'article L. 331-30 2° du CU - Dégrèvement en TLE*	- L'Etat s'il n'y avait pas eu de déconcentration de la TLE - La collectivité s'il y avait eu déconcentration
PC modificatif sans augmentation de surface mais avec redistribution des surfaces minorant la TLE et les taxes assimilées ; ex : davantage de PLAI ou de PLS dans l'opération (1)	Surface taxable	Instruction en TA Pas de taxation	Au titre de la redistribution des surfaces minorant la TLE : - Le pétitionnaire pourra déposer une réclamation en application de l'article L. 331-30 2° du CU - Dégrèvement en TLE*	- L'Etat s'il n'y avait pas eu de déconcentration de la TLE - La collectivité s'il y avait eu déconcentration
PC modificatif avec augmentation de surface et redistribution des surfaces minorant la TLE et les taxes assimilées (2)	Surface taxable	PC modificatif considéré informatiquement comme nouveau PC Instruction en TA Taxation de l'augmentation = TI	Au titre de la redistribution des surfaces minorant la TLE : - Le pétitionnaire pourra déposer une réclamation en application de l'article L. 331-30 2° du CU - Dégrèvement en TLE*	L'Etat  - L'Etat s'il n'y avait pas eu de déconcentration de la TLE - La collectivité s'il y avait eu déconcentration

PC modificatif sans augmentation de surface avec redistribution des surfaces augmentant la TLE et les taxes assimilées ; ex : transformation d'une partie des entrepôts en surface commerciale (3)		PC modificatif considéré informatiquement comme nouveau PC Instruction en TA Pas de taxation		
PC modificatif avec augmentation de surface (pour toutes constructions et habitations principales initiales > 100 m <sup>2</sup> de SHON)	Surface taxable	PC initial considéré informatiquement comme construit. PC modificatif considéré comme nouveau PC Instruction en TA Taxation de l'augmentation = TI		L'Etat
PC modificatif avec augmentation de surface (pour habitations principales initiales < 100 m <sup>2</sup> de SHON) (4) (5)	Surface taxable	Le PC modificatif est considéré informatiquement comme nouveau PC = TI Lors du dépôt du dossier, le pétitionnaire convertit la surface initiale (SHON) en surface taxable Calcul sur la seule nouvelle surface avec ventilation éventuelle		L'Etat

\*Pour ce faire, le pétitionnaire doit envoyer une demande de dégrèvement en indiquant la surface SHON à dégrever au titre du PC modificatif n°....., soit en fonction de la diminution de la surface, soit en fonction de la re-ventilation des surfaces.

Le délai de réclamation pour obtenir le dégrèvement au titre de la TLE se fera par application de l'article 406 nonies de l'annexe III du CGI. Car selon la loi de finances rectificative pour 2010, seules les demandes modificatives générant un complément de taxation seront gérées conformément aux textes de la taxe d'aménagement.

**Article 406 nonies** : Les réclamations des redevables de la taxe locale d'équipement sont recevables jusqu'au 31 décembre de la deuxième année suivant celle du versement ou de la mise en recouvrement de la taxe.

Dans les situations définies à [l'article 1723 quinquies](#) du code général des impôts, les réclamations sont recevables jusqu'au 31 décembre de la deuxième année suivant celle soit de la péremption du permis de construire soit de la démolition des constructions en vertu d'une décision de justice soit de la modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire.

Les réclamations relatives au recouvrement de la taxe sont adressées au trésorier payeur général. Toutes les autres réclamations sont adressées au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ou, en cas d'application de [l'article R. 424-1 du code de l'urbanisme](#), au maire.

**Les calculs sont effectués ainsi : base = assiette X valeur**

(1) Exemple : **PC initial (2011)** = immeuble de 3 000 m<sup>2</sup> SHON comprenant 20 PLAI pour 1 400 m<sup>2</sup> SHON et 20 logements non aidés pour 1 600 m<sup>2</sup> SHON  
 cat 4 = 1 400 m<sup>2</sup> X 260 = 364 000 €  
 cat 5a = 20 X 80 m<sup>2</sup> = 1 600 m<sup>2</sup> X 370 = 592 000 €  
**Total base TLE = 956 000 €**

**PC modificatif (06/2012)** = immeuble de 3300 m<sup>2</sup> de surface taxable comprenant 25 PLAI pour 1 870 m<sup>2</sup> (surface taxable) et 14 logements non aidés pour 1 430 m<sup>2</sup> (surface taxable)  
 ⇒ La déclaration se fait en surface taxable. **On reste dans la même enveloppe.**

1) Pas d'augmentation de surface, donc **pas de TA**  
 2) Demande de dégrèvement indiquant : immeuble de 3 000 m<sup>2</sup> (SHON) comprenant 25 PLAI pour 1 700 m<sup>2</sup> de SHON (surface taxable convertie en SHON) et 14 logements non aidés pour 1 300 m<sup>2</sup> de SHON (surface taxable convertie en SHON)  
 3) Re-ventilation des surfaces existantes  
 cat 4 = 1 700 m<sup>2</sup> X 260 = 442 000 €  
 cat 5a = 14 X 80 m<sup>2</sup> = 1120 m<sup>2</sup> X 370 = 414 400 €  
 cat 5b = 180 m<sup>2</sup> X 541 = 97 380 €  
**Total base TLE = 953 780 €**

TLE < TLE initiale

4) dégrèvement en TLE : **aller dans le ou les dossiers de la chaîne initiale**  
**Dégrèvement base TLE = 2 220 €**

-----  
 (2) Exemple : **PC initial (2011)** = immeuble de 1 000m<sup>2</sup> de SHON comprenant 10 logements PLS pour 800 m<sup>2</sup> de SHON et 1 commerce pour 200 m<sup>2</sup> de SHON  
 cat 4 = 800 X 260 = 208 000 €  
 cat 9 = 200 X 711 = 142 200 €  
**Total base TLE = 350 200 €**

**PC modificatif (06/2012)** = immeuble de 1 400 m<sup>2</sup> de surface taxable comprenant 13 logements PLS, dont une **surface supplémentaire de 200 m<sup>2</sup>** (et 1 200 m<sup>2</sup> de surface taxable correspondant à la surface initiale)

1) On considère les 200 m<sup>2</sup> nouveaux comme nouveau PC  $\Rightarrow$  taxation en TA

**Base TA** =  $200 \times 346 = 69\,200 \text{ €}$

2) Demande de dégrèvement indiquant : avant surface supplémentaire, immeuble de 1 000m<sup>2</sup> (SHON) - affectés à 13 logements PLS

3) Re-ventilation des surfaces existantes

$1\,000 \times 260 = 260\,000 \text{ €}$

**Total base TLE = 260 000 €**

### TLE < TLE initiale

4) dégrèvement en TLE : **aller dans le ou les dossiers de la chaîne initiale**

**Dégrèvement base TLE = 90 200 €**

*(Total taxes bases TLE + TA = 329 200 €)*

-----  
(3) Exemple : **PC initial (2011)** = commerce de 1 000m<sup>2</sup> de SHON comprenant 650 m<sup>2</sup> de surface de vente et 350 m<sup>2</sup> de réserves

cat 3 =  $350 \times 300 = 105\,000 \text{ €}$

cat 9 =  $650 \times 711 = 462\,150 \text{ €}$

**Total base TLE = 567 150 €**

**PC modificatif (06/2012)** = commerce de 1 000 m<sup>2</sup> de surface taxable comprenant 800 m<sup>2</sup> surface de vente et 200 m<sup>2</sup> de réserves

$\Rightarrow$  La déclaration se fait en surface taxable. **On reste dans la même enveloppe.**

Pas d'augmentation de surface donc **pas de TA**

-----  
(4) Exemple : **PC initial (2011)** = maison de 80 m<sup>2</sup> de SHON avec un garage de 30 m<sup>2</sup>

cat 5 =  $80 \times 370 = 29\,600 \text{ €}$

**Total base TLE = 29 600 €**

**PC modificatif (06/2012)** = + 20 m<sup>2</sup> de surface taxable

Déclaration du demandeur :

- surface taxable du permis initial = 110 m<sup>2</sup>
- surface taxable du PC modificatif = 20 m<sup>2</sup>
- Total de la surface taxable = 130 m<sup>2</sup>

80 m<sup>2</sup> ont été taxés (+ 30m<sup>2</sup> considérés comme taxés) = 110 m<sup>2</sup> ont été « taxés »

Restent à taxer les 20 m<sup>2</sup> nouveaux, sans abattement car la construction initiale fait 110 m<sup>2</sup> de surface taxable

20 m<sup>2</sup> X 693 = 13 860 €

**Total base TA nouvelle = 13 860 €**

*(Total taxes bases TLE + TA = 43 460 €)*

-----

(5) Exemple : **PC initial** (2011) = maison de 70 m<sup>2</sup> de SHON avec un garage de 15 m<sup>2</sup>  
cat 5 = 70 X 370 = 25 900 €

**Total base TLE = 25 900 €**

**PC modificatif (06/2012)** = + 20 m<sup>2</sup> de surface taxable

Déclaration du demandeur :

- surface taxable du permis initial = 85 m<sup>2</sup>
- surface taxable du PC modificatif = 20 m<sup>2</sup>
- Total de la surface taxable = 105 m<sup>2</sup>

70 m<sup>2</sup> ont été taxés (+ 15m<sup>2</sup> considérés comme taxés) = 85 m<sup>2</sup> ont été « taxés »

Restent à taxer les 20 m<sup>2</sup> nouveaux

15 m<sup>2</sup> avec abattement : 15m<sup>2</sup> X 346 = 5 190 €

5 m<sup>2</sup> sans abattement : 5 m<sup>2</sup> X 693 = 3 465 €

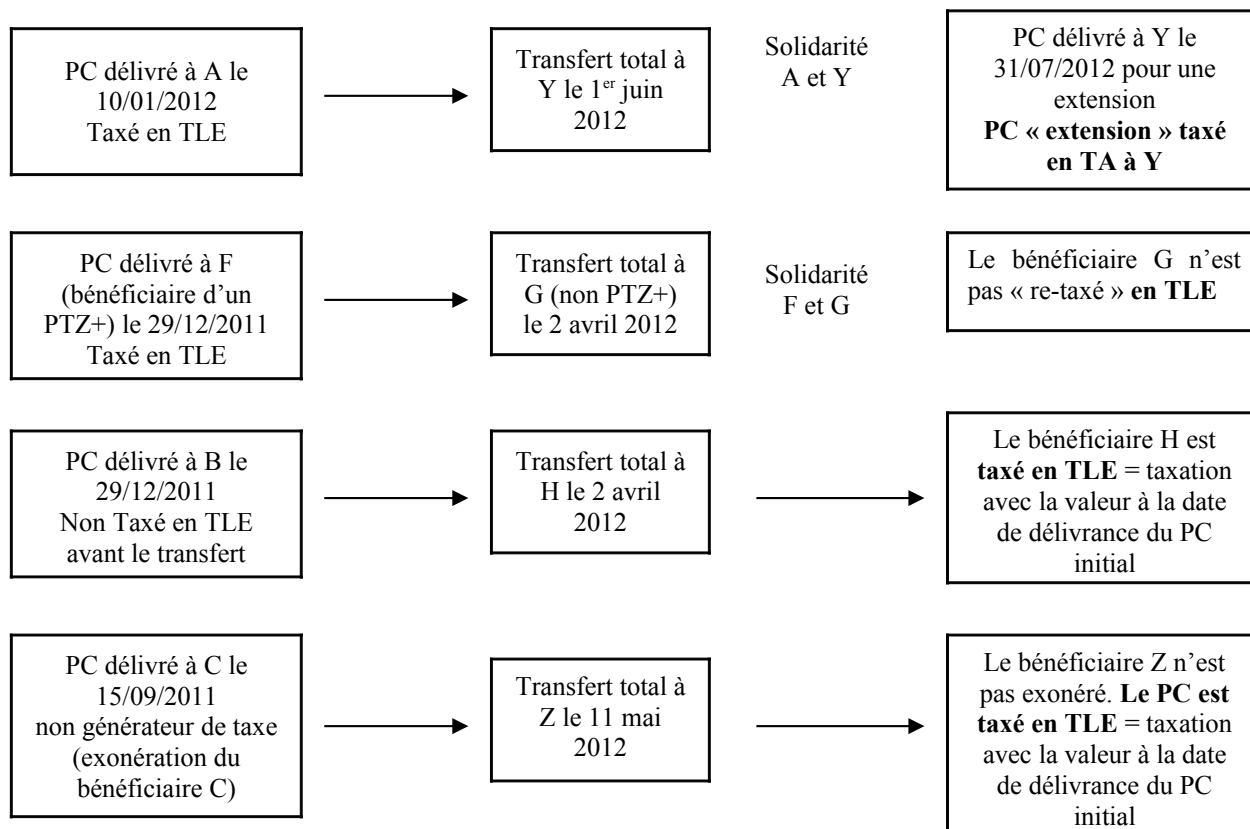
**Total base TA nouvelle = 8 655 €**

*(Total taxes bases TLE + TA = 34 555 €)*

**ANNEXE 11**

**Les transferts après le 1<sup>er</sup> mars 2012 des permis délivrés avant le 1<sup>er</sup> mars 2012**

**Transferts totaux**



**Transferts partiels**

